

“IPI S.p.A.”

Sede Torino, via Nizza n. 262/59

Capitale sociale euro 71.372.233,00 i.v.

Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 02685530012

Direzione e coordinamento MI.MO.SE. - Società per Azioni - Torino, via Valeggio n. 41

* * * * *

VERBALE DELL’ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 15 APRILE 2013

* * * * *

Il quindici aprile duemilatredici, in Torino, presso la sede legale della Società, via Nizza n. 262/59, alle ore 11,00, si è riunita in prima convocazione l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sul sito internet della Società e sul quotidiano “Italia Oggi” in data 20 marzo 2013, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 9 dello Statuto sociale per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2012. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.

Nel giustificare l'assenza del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr.ssa Franca BRUNA SEGRE, ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto sociale assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'Assemblea il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Dr. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'Assemblea, chiama a fungere da Segretario per la redazione del verbale la Dr.ssa Noemi MONDO.

Il Presidente informa che è funzionante un sistema di registrazione dello svolgimento dell’Assemblea al fine di agevolare la stesura del verbale della riunione e che sono presenti in sala alcuni collaboratori per motivi di servizio, più precisamente il Direttore Generale Rag. Fosco FERRATO ed il Direttore Amministrativo e Finanziario Dr. Giorgio CAVALLO.

Comunica che l'elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea verrà inserito quale allegato al presente verbale (allegato "A") per farne parte integrante e sostanziale; dallo stesso potranno essere desunti i dati concernenti l'Azionista, l'eventuale soggetto da questi delegato a partecipare ai lavori, nonché i partecipanti in qualità di creditori pignorati o usufruttuari.

Un rendiconto sintetico delle votazioni contenente l'elenco di coloro che hanno espresso voto favorevole o voto contrario alla delibera e il numero delle astensioni sarà allegato al presente verbale (allegato "B") per farne parte integrante e sostanziale.

A tal fine, per favorire una corretta verbalizzazione, prega coloro che dovessero assentarsi di volerlo far constatare all'uscita della sala e, in caso di prossimità di una votazione, di dichiararlo alla Presidenza e al Segretario.

Fa presente che l'elenco degli Azionisti con percentuali di possesso superiori al 2% del capitale sociale con diritto di voto, risultanti dal libro soci alla data dell'11 aprile 2013, integrato dalle altre informazioni a disposizione della Società alla data del 13 aprile 2013, è il seguente:

* IPI DOMANI S.p.A. n. 66.620.993 azioni (93,343%)

* FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione n. 3.853.360 azioni (5,399%).

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci all'11 aprile 2013 erano n. 444.

Comunica che gli Azionisti di ultima istanza che partecipano al capitale della IPI S.p.A. con percentuali di possesso superiori al 2% alla data del 13 aprile 2013 sono:

* SEGRE Massimo che indirettamente possiede n. 66. 620.993 azioni ordinarie, pari al 93,343% del capitale sociale con diritto di voto;

* COPPOLA Danilo che indirettamente possiede n. 3.853.360 azioni ordinarie, pari al 5,399% del capitale sociale con diritto di voto.

Informa che alla data odierna la Società non possiede azioni proprie.

Osserva che oltre ad esso, quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e

Amministratore Delegato della Società, sono presenti l'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI ed il Consigliere Rag. Esterino CERIA, mentre hanno giustificato la propria assenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr.ssa Franca BRUNA SEGRE ed il Consigliere Dr. Claudio RECCHI.

Precisa che sono inoltre presenti i Sindaci:

Dr. Aldo MILANESE - Presidente del Collegio Sindacale

Dr. Antonio Massimo MUNETTI - Sindaco effettivo

Dr. Carlo RE - Sindaco effettivo.

Comunica che sono presenti in sala per la Società di Revisione KPMG S.p.A. il Dr. Roberto BIANCHI e il Dr. Dario LOFFREDO.

Informa che il capitale sociale di IPI S.p.A., interamente versato, ammonta a euro 71.372.233,00 rappresentato da n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 cadauna.

Chiede a chi fosse eventualmente carente di legittimazione al voto ai sensi di legge di farlo presente.

Nessuno avendo significato un proprio impedimento, dichiara che si è proceduto alla verifica della identità e della legittimazione all'esercizio dei diritti di voto in capo ai partecipanti all'Assemblea a sensi di legge e che sono presenti in proprio o per delega Azionisti rappresentanti n. 66.622.397 azioni con diritto di voto pari al 93,344% delle n. 71.372.233 azioni costituenti il capitale sociale.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, che invita il Segretario a verbalizzare, dichiara l'Assemblea validamente costituita in prima convocazione ai sensi di legge e di Statuto ed atta a discutere e deliberare sull'argomento posto all'ordine del giorno.

Il Presidente informa che nel fascicolo di bilancio consegnato a tutti i presenti e allegato al presente verbale (allegato "C") per farne parte integrante e sostanziale, insieme alla relazione

sulla gestione e al bilancio separato, vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2012 che, pur non essendo oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'Assemblea, fornisce una più ampia e significativa informazione agli Azionisti. Osserva che nel medesimo fascicolo si trova allegata altresì la Relazione annuale sul sistema di Corporate Governance.

Con riferimento agli adempimenti connessi all'incarico di revisione del bilancio e di controllo continuativo della regolare tenuta della contabilità, il Presidente rende noto che la KPMG S.p.A. ha fatturato un corrispettivo complessivo di euro 54.008,00 di cui:

- * euro 39.485,00 a fronte di n. 440 ore di revisione impiegate per il bilancio civilistico e per i controlli periodici sulla regolare tenuta della contabilità;
- * euro 7.727,00 a fronte di n. 87 ore di revisione impiegate per il bilancio consolidato;
- * euro 6.796,00 per spese (di cui euro 4.296,00 per riaddebito contributo Consob).

Passa quindi alla trattazione del primo e unico punto all'ordine del giorno: *“Bilancio al 31 dicembre 2012. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative”* e chiede all'Assemblea se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione sulla gestione del bilancio separato, procedendo ad una più generale illustrazione dell'andamento del Gruppo e dando invece integrale lettura della proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Non avendo alcuno manifestato la propria contrarietà, il Presidente dà lettura della proposta di destinazione del risultato dell'esercizio 2012 riportata alla pagina 64 del fascicolo di bilancio distribuito in sala e che qui di seguito si trascrive:

“Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2012 di IPI S.p.A., che vi abbiamo proposto, che si chiude con una perdita di euro 4.140.811,43;

2) coprire la perdita di euro 4.140.811,43 mediante utilizzo per corrispondente ammontare della

riserva sovrapprezzo azioni".

Con il consenso dell'Assemblea viene omessa la lettura della Relazione del Collegio Sindacale allegata al fascicolo di bilancio.

Il Presidente cede quindi la parola all'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI affinché illustri l'andamento del Gruppo.

L'Amministratore Delegato osserva preliminarmente come il Gruppo IPI, nell'anno 2012, nonostante la crisi economica e dell'industria immobiliare, in profonda difficoltà per la caduta della domanda, la continua diminuzione dei prezzi degli immobili nonché la contrazione degli investimenti da parte degli investitori, abbia mantenuto la posizione sul mercato come investitore immobiliare e primario operatore nei servizi immobiliari, in una prospettiva di sviluppo e crescita, migliorando i margini di conto economico e il risultato d'esercizio consolidato, pur in presenza di una diminuzione dei ricavi.

Evidenzia come le note difficoltà e problematicità proprie del settore abbiano ostacolato il Gruppo nel raggiungimento dei propri obiettivi in tema di riduzione dell'indebitamento con la vendita di immobili nonché di sviluppo dei servizi immobiliari di advisory e agency.

Essendo il Gruppo costituito da IPI S.p.A. e da società dalla stessa controllate al 100% e sia quindi considerabile nell'insieme come un'unica entità, ritiene importante esaminare i dati relativi al bilancio consolidato.

Evidenzia inizialmente come il Gruppo abbia conseguito ricavi e proventi adjusted per 38,5 milioni di euro (44 milioni nel 2011), risultato ottenuto anche tenendo conto della vendita dell'area parcheggio classificata in bilancio, secondo i principi contabili, come attività non corrente e quindi non considerata tra i ricavi, essendo l'effetto rappresentato dalla plusvalenza.

Prosegue osservando come tali ricavi adjusted siano diminuiti del 13% rispetto all'esercizio precedente per effetto delle riduzioni della vendita di immobili, dei canoni di locazione in

conseguenza all'aumento degli spazi liberi e delle provvigioni di intermediazione immobiliare e creditizia, precisa come soltanto i ricavi dell'attività alberghiera abbiano presentato un andamento positivo, con una crescita del 4%.

Comunica che i dati di conto economico 2012 evidenziano un risultato consolidato dell'esercizio migliore rispetto a quello del 2011, pur continuando ad essere una perdita, ora più che dimezzata. Precisa come il risultato sia l'effetto di un incremento del 4% del margine operativo lordo attestatosi a 8,7 milioni di euro (8,5 milioni nel 2011), margine che beneficia della plusvalenza realizzata con la vendita di un'area in Torino divenuta edificabile e finora utilizzata come parcheggio auto, così come risulta essere cresciuto di circa il 7% il margine operativo, attestandosi a 6,6 milioni di euro (6,2 milioni nel 2011), spesi i costi – considerati investimenti – di struttura e organizzazione delle filiali in sei capoluoghi italiani.

Specifica quindi che il Gruppo chiude l'esercizio 2012 con una perdita di 1,4 milioni di euro (2,9 milioni nel 2011) a determinare la quale hanno concorso in misura importante sia gli oneri finanziari sull'indebitamento, sia l'introduzione dell'IMU con aliquote più alte rispetto alla precedente ICI. Rileva come, per una coincidenza di fattori, la perdita del 2012 corrisponda al maggiore onere nello stesso anno dell'IMU rispetto a quanto pagato in precedenza per l'ICI.

Riguardo il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, l'Amministratore Delegato osserva come lo stesso, che non ha subito significative variazioni, sia iscritto in bilancio per 335,7 milioni di euro (337,3 milioni nel 2011), sottolineando come la diminuzione in valore assoluto di 1,6 milioni di euro sia l'effetto delle vendite, degli ammortamenti, dell'incremento di valore per i lavori di ristrutturazione effettuati e della indennità per perdita di avviamento corrisposta ai conduttori dell'immobile di Via Montenapoleone che hanno liberato spazi commerciali, permettendo lo scorso luglio 2012 la stipula di un contratto di locazione con una casa di moda per l'intero immobile.

Comunica quindi che l'indebitamento finanziario netto è di 205,8 milioni di euro (203,1 milioni nel 2011). Osserva che l'aumento dell'indebitamento finanziario rispetto all'esercizio precedente, dopo che nel corso degli anni sono stati rimborsati 9,6 milioni di euro in linea capitale di mutui e finanziamenti in essere, sia conseguente all'assunzione di un mutuo ipotecario di 10 milioni di euro e all'accantonamento di circa 5,7 milioni di euro per la valutazione al fair value dei contratti derivati per la copertura del rischio tassi di interesse. Informa di come tale indebitamento sia a medio-lungo termine e consenta al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

Riguardo a fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, informa che, nel mese di febbraio 2013, è stata perfezionata la vendita della Bolla, dell'elisuperficie e del ristorante che si trovano sul tetto del Lingotto, a seguito di un preliminare stipulato nel dicembre 2012, vendita dalla quale è stata realizzata una piccola plusvalenza, a parziale permuta della vendita è stato acquisito un piccolo ufficio all'interno del Lingotto e un edificio in Torino, via Bistagno, con una slp lorda di circa mq.9.000 e parametrata di mq.7.000 circa da trasformare in residenza e negozi di quartiere.

Anticipa quindi che nel 2013 si registrerà una diminuzione dei ricavi derivanti dai canoni di locazione per l'uscita di Alpitour, la quale ha liberato, all'interno del Lingotto, una superficie di oltre 5.000 metri quadri.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI conclude l'esposizione auspicando, per l'anno 2013, un incremento delle vendite al fine di ridurre l'indebitamento finanziario e realizzare plusvalenze.

Il Presidente ringrazia e apre la discussione sul punto all'ordine del giorno.

Prende la parola l'Azionista Dr. Marco BAVA che, dopo aver informato i presenti circa l'esistenza di un proprio sito internet, domanda preliminarmente il motivo per il quale si è ritenuto presentare istanza di cancellazione della Società dal Registro degli Emittenti Titoli

Diffusi.

Preso atto che il risultato consolidato consiste in una perdita, l'Azionista manifesta la propria contrarietà sulla convenienza di tale operazione e, ammettendo ignoranza in ambito finanziario, chiede quindi maggiori precisazioni in tema di derivati.

Relativamente all'anticipazione sulla futura riduzione dei ricavi derivanti dai canoni di locazione, il Dr. Marco BAVA invita il Consiglio di Amministrazione a rivedere la politica degli affitti, suggerendo di abbassare gli importi dei canoni, a suo avviso troppo elevati rispetto ai prezzi di mercato.

Domanda poi di poter ricevere qualche precisazione in più sulla vendita della Bolla, con particolare riferimento all'identità del compratore e ai valori delle proprietà acquisite a seguito di tale cessione.

Avanza inoltre richiesta di poter ricevere ulteriori informazioni riguardo all'inquinamento dell'area di Pavia, da cosa è provocato tale inquinamento, se vi è influenza sulla falda acquifera e il costo della bonifica.

Chiede precisazioni sull'occupazione abusiva della proprietà in Napoli. Osserva in merito come, in determinate situazioni di esasperazione sociale, potendo le persone per legge acquisire diritti di sopravvivenza, la denuncia presentata all'autorità giudiziaria per occupazione abusiva possa risultare vana. Invita quindi a trovare soluzioni alternative per facilitare la liberazione degli spazi abusivamente occupati.

Riguardo al posteggio, si rammarica per aver saputo dell'intenzione di disdettare il contratto che prevede le 2/3 ore di parcheggio gratuito a favore dei commercianti. Ammette che avrebbe gradito e apprezzato, in qualità di Azionista, come succede per la partecipazione alle Assemblee di altre società, poter usufruire gratuitamente del parcheggio e del servizio al ristorante, considerato l'orario in cui è stata convocata l'Assemblea.

Passa poi ad affrontare il tema sull'attività di intermediazione e accusa la Società di ricorrere a formule troppo onerose e deleterie, considerata la critica realtà in cui stiamo vivendo. Invita pertanto a riflettere sulla possibilità di ricorrere alla struttura del franchising.

Relativamente alla cessione del ramo di azienda della IMUTUIPI S.r.l., di cui viene data informativa nel fascicolo di bilancio, chiede a quale soggetto sia stato venduto.

Prende la parola il Presidente il quale informa di come tale operazione sia stata riportata in maniera dettagliata nel fascicolo di bilancio distribuito in sala e prega l'Azionista Dr. Marco BAVA, onde evitare inutili perdite di tempo, di non formulare quesiti su argomenti già ampiamente illustrati nel documento.

L'Azionista si scusa e, per concludere, chiede da chi è composto l'Organismo di Vigilanza e quanto costa alla IPI S.p.A.

Il Presidente ringrazia e chiede se qualcun altro intende intervenire.

Prende la parola l'Azionista Dr. Carlo Maria BRAGHERO il quale, dopo aver rivolto i propri saluti all'Assemblea, preliminarmente domanda quanti sono stati gli Azionisti che hanno depositato le proprie azioni per la partecipazione in Assemblea.

Ringraziando la Società per avergli trasmesso il fascicolo di bilancio, osserva come lo stesso sia piuttosto ponderoso e, non avendo compreso la tabella sui principali dati economico-finanziari, riportata a pag. 9, prega di poter ricevere un chiarimento in merito allo svolgimento dei conteggi.

Relativamente al contenzioso fiscale in corso chiede se vi sono novità riguardo all'udienza di aprile 2013 e, osservando come siano stati molteplici gli accertamenti effettuati dall'Agenzia delle Entrate, domanda se, nel corso dell'anno 2006, ad assistere la società fosse lo Studio Segre.

Infine, evidenziando come nella tabella relativa all'andamento economico e finanziario siano state iscritte imposte attive per 3,7 milioni di euro, rileva che oltre 2 milioni di euro di queste sono in realtà imposte anticipate e chiede se le stesse sono state incluse con l'intento di

“abbellire” il bilancio.

Al termine dell'intervento riprende la parola il Presidente che, dopo aver ringraziato l'Azionista Dr. Carlo Maria BRAGHERO, chiede se qualcun altro desidera prendere la parola.

Interviene il Signor Aldo GNAVI il quale chiede se ci sono stati casi in cui i derivati hanno portato al conseguimento di un guadagno.

Nessuno avendo formulato ulteriori quesiti, prende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI per le risposte a tutte le domande presentate dagli Azionisti.

Preliminarmente informa di come, non ricorrendone più i requisiti di legge, la Consob, con delibera del 13 marzo 2013, abbia provveduto a cancellare la Società dall'Elenco Titoli Diffusi.

Per rispondere agli Azionisti Signori Marco BAVA e Aldo GNAVI relativamente ai derivati, l'Amministratore Delegato ricorda che i finanziamenti in essere sono tutti a tassi variabili, e per evitare di correre il rischio di aumento dei tassi di interesse su tutto l'indebitamento finanziario, si è ritenuto opportuno nel 2011 e in via prudenziale ricorrere a stipulare due derivati non a scopo speculativo bensì a copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse, quindi acquistando, tramite la loro sottoscrizione, il tasso fisso in cambio di quello variabile su circa il 50% del debito (sul restante 50% non è coperto il rischio oscillazione tasso di interesse variabile).

Precisa come, in risposta alla richiesta di chiarimenti formulata dall'Azionista Dr. Carlo Maria BRAGHERO, la differenza tra il tasso fisso come sopra definito e l'EURIBOR per tutta la durata e l'importo dei mutui coperti sia stata accantonata a patrimonio netto secondo i principi contabili internazionali.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia di come la Società non sia stata in grado di prevedere che i tassi di interesse non sarebbero aumentati, ribadendo tuttavia che se si fosse convenuto stipulare un mutuo a un tasso fisso oggi circa al 6%, anziché un tasso variabile coperto con

derivati, il costo sarebbe stato comunque superiore.

In riferimento alla locazione, ritiene che il giudizio espresso dall'Azionista Dr. Marco BAVA sul prezzo dei canoni all'interno del Lingotto sia opinabile in quanto sostiene che i prezzi siano adeguati rispetto alla qualità degli uffici presenti e dei servizi offerti.

Osservando come il vacancy attualmente esistente sia importante ma non drammatico, informa che sono in corso negoziazioni per nuove locazioni, allineate al prezzo di mercato: importante una trattativa per una superficie di circa 2.500 metri.

Proseguendo con le risposte, comunica che la Bolla è stata venduta a FIAT e da tale cessione è stata acquistata all'interno del Lingotto una superficie di 200 metri quadri, che verrà locata dal 1 maggio 2013, e un edificio che erano gli ex uffici Comau in via Bistagno a Torino, di circa 9 mila metri quadri di pavimento, in cui si intende attuare un progetto di demolizione integrale al fine di realizzare residenze.

Riguardo all'area di Pavia, conferma che si tratta di un'area inquinata. Evidenzia come il piano di caratterizzazione non sia ancora stato definito e informa che è stato accertato un inquinamento nella falda acquifera, proveniente da metalli.

Infine comunica che i costi della bonifica sono a carico di una società privata, proprietaria del 70% dell'area.

Relativamente all'area di Napoli, informa di come sia stata presentata denuncia per occupazione indebita in quanto la proprietà è stata invasa da un centinaio di Rom. Dichiara che la società sarà disponibile alla vendita di tale area nel caso in cui si dovessero presentare adeguate offerte di acquisto.

In merito al quesito sul contenzioso relativo al parcheggio, l'Amministratore Delegato, ricordando come il contratto preveda una serie di convenzioni importanti a favore del Centro Commerciale, tra le quali la possibilità per i clienti di usufruire di due ore di parcheggio gratuito,

informa che chiunque possieda un diritto di godimento su un bene è tenuto quantomeno a concorrere alla manutenzione dello stesso. Si è ritenuto pertanto opportuno adire le vie legali per la risoluzione della problematica.

Riguardo alla Commissione Tributaria Provinciale informa di come la stessa abbia sostanzialmente respinto tutti gli accertamenti dell' Agenzia delle Entrate. Precisa che l'udienza in Commissione Tributaria Regionale prevista per il 19 aprile 2013 probabilmente verrà rinviata e informa che non vi sono ulteriori aggiornamenti da comunicare.

Per quanto attiene il quesito posto dall'Azionista Dr. Carlo Maria BRAGHERO, informa che dagli atti della Società non risultava lo Studio Segre quale consulente relativamente alle operazioni che hanno dato origine al contenzioso fiscale sugli esercizi 2005 e 2006. Comunica che è in corso una causa contro un commercialista di Torino per significativi inadempimenti legati alla gestione in quegli anni degli adempimenti tributari.

Relativamente all'attività di intermediazione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI, riconduce la perdita di esercizio ai costi sostenuti per la pubblicità-prodotto, messi a carico della IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l. allo scopo di rilanciare il marchio IPI sul mercato a livello nazionale, in quanto offuscato da una serie di eventi non attinenti al business. Infine, in merito all'attività di intermediazione si è ritenuto andare controcorrente perché l'obiettivo è quello di proporre la Società come una delle poche aziende italiane di servizi globali immobiliari. Spiega di come il franchising non possa offrire servizi immobiliari alle Aziende oppure ai fondi immobiliari e agli investitori istituzionali, in quanto gli stessi necessitano di interlocutori strutturati e non di franchising.

Osserva come grazie a questa politica la Società stia acquisendo incarichi importanti da parte di investitori istituzionali. Ribadisce come questa sia la strada che si ritiene percorrere, l'attività su cui si intende puntare, nonostante la crisi finanziaria non faciliti in tal senso.

Osserva come IPI SERVIZI S.r.l., invece, abbia chiuso il Bilancio in perdita a causa del numero troppo elevato di personale a carico: informa che non si è ritenuto ridurre il personale ma piuttosto ricorrere per un breve periodo alla cassa integrazione ordinaria, incentivare alcune persone alla pensione e trasferire tre dipendenti alla LINGOTTO PARKING S.r.l. per la gestione dei parcheggi.

Comunica che l'Organismo di Vigilanza è composto da due persone esterne, il Dr. Mario Rosario MAGLIONE e la Dr.ssa Caterina ROCCA, e costa 10.000,00 euro annui.

Riguardo alla domanda sui depositi informa che 17 Azionisti hanno depositato le proprie azioni per la partecipazione all'Assemblea e in 4 si sono presentati.

Riguardo al tema sulle imposte anticipate afferma che le stesse sono state iscritte in bilancio per una questione di correttezza, e non di abbellimento, essendo stato registrato per pari importo il debito verso l'erario a fronte della plusvalenza realizzata per la vendita di un'area. Precisa come le imposte anticipate riferibili alle perdite pregresse non verranno iscritte in bilancio fino a quando non ci sarà una ragionevole certezza di utili.

Al termine riprende la parola il Presidente il quale, per replicare alla richiesta dell'Azionista Dr. Marco BAVA di poter parcheggiare gratuitamente all'interno dell'area parcheggio, ricorda come in passato avesse concesso allo stesso Azionista la possibilità di parcheggiare all'interno della propria abitazione fino a quando l'Azionista non decise di chiamare in causa come responsabile civile la IPI S.p.A., che nel frattempo era stata acquisita da società controllata dal Dr. Massimo SEGRE.

Precisa come in quella occasione aveva chiesto all'Azionista di desistere, ma quest'ultimo, gli rispose che lo avrebbe fatto soltanto previo pagamento da parte del Dr. Massimo SEGRE della metà delle spese legali che avrebbe dovuto sostenere per portare avanti il processo.

A causa di questo poco simpatico episodio il Presidente chiarisce che mentre all'Azionista

Dr. Marco BAVA sarà sempre fornita con attenzione e scrupolo l'informativa prescritta dalla legge, lo stesso non dovrà dolersi di non ricevere attenzioni che la legge non impone.

Tornando all'ordine del giorno, il Presidente chiede se qualcuno intende replicare.

Interviene l'Azionista Dr. Marco BAVA che, rivolgendosi al Presidente, considerata l'ottima sintesi effettuata dall'Amministratore Delegato, torna sulla questione dell'indebitamento, a proprio avviso troppo elevato, e invita l'Azionista di maggioranza a ricapitalizzare la Società per una questione di impegno e correttezza nei confronti degli altri Azionisti.

Ricorda che si rende disponibile a vendere le proprie azioni ad un prezzo "adeguato", senza però indicare il valore che intende attribuire alle stesse.

Riprende la parola il Presidente il quale, rispondendo all'invito dell'Azionista Dr. Marco BAVA riguardo alla ricapitalizzazione della Società, ricorda che, avendo l'Amministratore Delegato tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ed essendo il Consiglio di Amministrazione composto da due Amministratori Indipendenti, qualora questi soggetti, e il Collegio Sindacale, reputassero necessaria una ricapitalizzazione della Società, l'Azionista di maggioranza provvederà in tal senso.

Precisa inoltre come, intendendo tutelare tutti gli Azionisti della Società ed essendo un'operazione sul capitale potenzialmente diluitiva per chi – in considerazione del particolare momento – non disponesse dei fondi per sottoscrivere pro-quota, egli non intenda correre il rischio che vengano intraprese azioni legali nei confronti della Società da parte di Azionisti che contestino il prezzo di sottoscrizione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale dell'Azionista di maggioranza; in particolare si riferisce al secondo maggiore Azionista che, essendo in liquidazione, non potrebbe seguire pro-quota tale operazione.

Chiede poi se qualcun altro desidera prendere la parola e nessuno avendola chiesta, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea e mette in

votazione per alzata di mano l'approvazione del Bilancio separato al 31 dicembre 2012 e la proposta di destinazione del risultato di esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che sia il bilancio sia la relativa destinazione del risultato di esercizio sono stati approvati a maggioranza con 66.621.498 voti favorevoli, 896 astenuti e 3 contrari, come meglio precisato nell'allegato al presente verbale.

Esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, essendo le ore 13,00 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

Si allegano al presente verbale, per farne parte integrante e sostanziale:

- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, alla parte ordinaria dell'assemblea;
- sotto la lettera "B" il resoconto sintetico della votazione;
- sotto la lettera "C" il fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2012 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.

Torino, 15 aprile 2013

Il Presidente

(Dr. Massimo SEGRE)

F.to in originale

Il Segretario

(Dr.ssa Noemi MONDO)

F.to in originale