



## Proposta di aumento del capitale sociale

Signori Azionisti,

la ben nota crisi del mercato immobiliare che perdura da oltre 5 anni, ha comportato per la Vostra Società perdite in conto economico e difficoltà nella provvista di mezzi finanziari per sostenere gli investimenti immobiliari.

Nel corso del 2014 al fine di sospendere l'esecuzione della decisione della Commissione Tributaria Regionale in merito ad accertamenti per IRES e IRAP del 2005, descritti nel paragrafo del contenzioso fiscale nella relazione sulla gestione di bilancio, sono state iscritte ipoteche volontarie a favore dell'Agenzia delle Entrate su tre immobili per oltre 32 milioni di euro, con ciò limitando ulteriormente la capacità di indebitamento verso il sistema finanziario per l'accresciuto rischio.

L'aspettativa che avevamo di incassare entro il 31 marzo 2015, se non tutto almeno in parte, il credito di oltre 53 milioni di euro nei confronti di Porta Vittoria s.p.a. è andata delusa risultando il debitore inadempiente non avendo venduto gli immobili costruiti.

Con i conferimenti di immobili e debiti in Sorgente RES s.p.a. SIIQ abbiamo avviato un processo di de-consolidamento del debito e miglioramento del cashflow, ma al di là che l'iniziativa Sorgente RES non si è ancora perfezionata con la quotazione delle azioni in Borsa, non è del tutto risolutivo della situazione di tensione finanziaria che il Gruppo vive, pur essendo molto importante la partecipazione al progetto Sorgente RES SIIQ sia dal punto di vista strategico sia per ri-equilibrare la posizione finanziaria del gruppo IPI trasferendo circa 135 milioni di euro di indebitamento e un cash flow negativo.

Si ritiene pertanto necessario aumentare i mezzi propri della Società con un aumento di capitale in denaro dell'ordine di 10,5 milioni di euro, che può essere adeguato se l'operazione Sorgente andrà a buon fine e sarà incassato – anche in tempi dilazionati ma comunque incassato - il credito di 53 milioni di euro verso Porta Vittoria s.p.a.

Sulla base del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 i mezzi propri per azione ammontano ad euro 1,15. Applicando uno sconto per la illiquidità del titolo compreso tra il 10% e il 15% si ottiene un valore di euro 1 (uno), corrispondente al valore nominale delle azioni, che si ritiene ragionevole per una emissione di titoli non facilmente negoziabili e nel contempo non diluitivo per gli azionisti che non volessero sottoscrivere l'aumento di capitale.



**IPI S.p.A.**

Sede Legale: via Nizza 262/59 - Lingotto - 10126 Torino  
tel. 011.4277111 - PEC [ipi@legalmail.it](mailto:ipi@legalmail.it) - [www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)

Cap. Soc. Euro 71.372.233 - Rea TO 582414 - Registro Imprese. Cod. Fisc. e Partita Iva 02685530012  
Società soggetta a coordinamento di Mi.Mo.Se. S.p.A.

Utilizzando un differente criterio per la definizione del prezzo quale metodologia di controllo, come prassi nei processi valutativi, è stato verificato che se il patrimonio netto fosse rettificato per le plusvalenze potenziali sugli immobili, al netto della fiscalità relativa, nonché per i rischi e le perdite potenziali e si applicasse al valore così ottenuto la mediana del rapporto prezzo/mezzi propri delle società immobiliari quotate e lo sconto per la illiquidità, si verrebbe ad un valore sostanzialmente analogo e non inferiore a quello sopra definito.

Per quanto sopra si considera che il valore di euro 1 (uno) rappresenti il prezzo unitario più appropriato di emissione delle azioni per l'aumento di capitale che si propone.

La controllante IPI Domani s.p.a. si è impegnata a garantire l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale che si propone.

Signori Azionisti,

con le suddette premesse, Vi proponiamo di assumere la seguente deliberazione:

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

- *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- *preso atto della attestazione del Collegio Sindacale che l'attuale capitale sociale è interamente versato;*
- *considerato che il capitale sociale di euro 71.372.233 è costituito da n° 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1 (uno) ciascuna e che la società non possiede azioni proprie;*
- *preso atto che coloro che eserciteranno il diritto di opzione, purché ne facciano contestuale richiesta, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice civile avranno diritto di prelazione nell'acquisto delle eventuali azioni che saranno rimaste inoplate;*
- *preso atto dell'impegno di IPI Domani S.p.A. ("IPI Domani"), azionista di controllo e larga maggioranza, di garantire l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale, richiedendo sin d'ora di esercitare il diritto di prelazione sulla totalità delle azioni che risultassero inoplate e per le quali non fosse pervenuta analoga richiesta di prelazione da parte di altri azionisti della Società;*
- *preso atto dell'impegno di IPI Domani a negoziare con gli altri azionisti della Società i diritti di opzione frazionari, sia in acquisto sia in vendita fino ad un massimo di 19 diritti per ciascuna controparte, in modo da consentire agli azionisti di non perdere diritti di opzione nel caso non avessero 20 diritti o multiplo di 20 diritti richiesti per la sottoscrizione;*
- *preso atto dell'impegno di IPI Domani a rinunciare a 13 diritti per facilitare il computo numerico dell'operazione;*
- *preso atto dell'opportunità che le nuove azioni siano emesse alla pari,*

*Delibera*

- a) *di aumentare, a pagamento, il capitale sociale da euro 71.372.233 a euro 82.078.066, e cioè di euro 10.705.833, mediante emissione di n° 10.705.833 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1 (uno) ciascuna, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, godimento 1 gennaio 2015, contro stacco cedola n° 2, da offrire in opzione agli azionisti nel rapporto di n° 3 (tre) nuove azioni ogni n° 20 (venti) azioni possedute;*
- b) *di determinare in euro 1 (uno) il prezzo di emissione di ciascuna azione da pagare integralmente alla sottoscrizione;*
- c) *di fissare al 31 dicembre 2015 il termine per la sottoscrizione delle nuove azioni emesse;*

- d) *di modificare conseguentemente l'art. 5 "Capitale Sociale" dello statuto sociale, dando mandato al Presidente e all' Amministratore Delegato, in via tra loro disgiunta, al termine del periodo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione, di apportare le necessarie variazioni numeriche relative all'ammontare del capitale sociale e al numero delle azioni costituenti lo stesso riportate nel suddetto articolo;*
- e) *di conferire al Presidente e all' Amministratore Delegato, in via tra loro disgiunta, tutti i poteri necessari e opportuni per dare esecuzione alla presente deliberazione di aumento del capitale sociale, provvedendo altresì a tutti gli adempimenti conseguenti previsti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti".*

Torino, 27 Maggio 2015

Il Consiglio di Amministrazione