

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

* * * * *

Verbale Assemblea Ordinaria degli Azionisti tenutasi il 16 novembre 2010 alle ore 11

in II Convocazione.

* * * * *

Il sedici novembre duemiladieci, in Torino, presso l'Hotel Le Meridien Turin Art + Tech, via Nizza n. 230 (Lingotto), alle ore 11 circa, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società, convocata con avviso pubblicato sul quotidiano Finanza & Mercati in data 27 ottobre 2010 per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Proposta di distribuzione di dividendo straordinario previa revoca della delibera di approvazione di acquisto azioni proprie del 14 aprile 2010. Delibere inerenti e conseguenti.
2. Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione. Delibere inerenti e conseguenti.

Nel giustificare l'assenza del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott.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 Dott. Massimo SEGRE il quale, con il

consenso dell'Assemblea, chiama a fungere da segretario l'Avv. Erica NOTARNICOLA.

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.

Precisa che l'Assemblea è stata indetta in prima convocazione per venerdì 12 novembre 2010, alle ore 11 – andata deserta non essendosi presentati Azionisti rappresentanti un numero sufficiente di azioni tali da raggiungere il quorum richiesto come da verbale a firma dell'Amministratore Delegato Dott. Vittorio Moscatelli – ed in seconda convocazione per oggi, 16 novembre 2010 alle ore 11.

Informa inoltre 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, riportatori o usufruttuari;
- di coloro che hanno espresso voto favorevole, voto contrario, si sono astenuti o si sono allontanati prima di ogni singola votazione, verrà dato atto nel verbale assembleare.

A tal fine, per favorire una corretta verbalizzazione, il Presidente invita coloro che dovessero assentarsi a volerlo far constatare all'uscita della sala e, in caso di prossimità di una votazione, a dichiararlo alla presidenza e al segretario.

Precisa che è stato permesso ad esperti, analisti finanziari e giornalisti qualificati di assistere alla riunione assembleare.

Fa presente che l'elenco degli Azionisti con percentuali di possesso superiore al 2% del capitale sociale con diritto di voto, risultanti dal libro soci integrato dalle altre informazioni a disposizione della Società alla data del 15 novembre 2010, è il seguente:

* IPI DOMANI S.p.A. n. 66.609.355 azioni (93,33 % del capitale sociale)

* FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione n. 3.853.360 azioni (5,40% del capitale sociale),

Comunica che gli Azionisti di ultima istanza che partecipano al capitale della IPI S.p.A. con percentuali di possesso superiore al 2% alla data del 15 novembre 2010 sono:

* SEGRE Massimo che indirettamente possiede n. 66.609.355 azioni ordinarie, pari al 93,33% del capitale sociale con diritto di voto;

* COPPOLA Danilo che indirettamente possiede n. 3.853.360 azioni ordinarie, pari al 5,40% del capitale sociale con diritto di voto.

Informa che non sussistono patti parasociali che abbiano ad oggetto le azioni IPI S.p.A. e che alla data odierna non sono possedute dalla Società azioni proprie.

Dà atto che oltre ad esso, quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della Società, sono presenti l'Amministratore Delegato Dott. Vittorio MOSCATELLI e il Consigliere Rag. Esterino CERIA mentre hanno giustificato l'assenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott.ssa Franca BRUNA SEGRE ed il Consigliere Dott. Claudio RECCHI.

Precisa che sono inoltre presenti i sindaci:

Dott. Antonio Massimo MUNETTI - Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Fabrizio MANACORDA - Sindaco Effettivo

Dott. Carlo RE - Sindaco Effettivo.

Comunica che è presente in sala per la società di revisione KPMG S.p.A. il Dott. Roberto BIANCHI e che all'ingresso in sala è stato consegnato un fascicolo contenente copia delle relazioni oggetto della presente Assemblea.

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

Comunica che sono presenti in proprio o per delega Azionisti rappresentanti n. 66.609.359 azioni con diritto di voto pari al 93,33 % delle n. 71.372.233 azioni costituenti il capitale sociale con diritto di voto in Assemblea.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, che prega il segretario di voler verbalizzare, dichiara l'Assemblea validamente costituita in seconda convocazione ai sensi di legge e di statuto ed atta a discutere e deliberare sull'ordine del giorno.

Il Presidente passa alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno:

1. Proposta di distribuzione di dividendo straordinario previa revoca della delibera di approvazione di acquisto azioni proprie del 14 aprile 2010. Delibere inerenti e conseguenti

e chiede all'Assemblea se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione all'uopo predisposta, già a mani dei presenti e che si allega al presente verbale sotto la lettera B, dando invece integrale lettura della proposta di delibera.

Avuto il consenso dell'Assemblea, il Presidente dà lettura della proposta di delibera che qui di seguito si trascrive:

“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) di 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 42.823.339,80;
- 4) di prelevare per il pagamento del dividendo straordinario dalla:

riserva utili esercizi precedenti portati a nuovo	euro	12.453.923,00
riserva straordinaria	euro	10.737.580,00
riserva sovrapprezzo azioni	euro	19.631.836,80
totale	euro	42.823.339,80

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

Il Dott. Massimo SEGRE rende noto che è divenuto tecnicamente impossibile procedere allo stacco del dividendo in data odierna e propone, quale Azionista di maggioranza, che il pagamento del dividendo avvenga a partire dal giorno 30 novembre 2010.

Chiede quindi al Dott. Antonio Massimo MUNETTI, Presidente del Collegio Sindacale, il parere del Collegio Sindacale.

Prende la parola il Dott. Antonio Massimo MUNETTI che conferma il parere positivo espresso dal Collegio Sindacale.

Il Presidente apre la discussione sulla delibera di cui al punto 1) all'ordine del giorno.

Prende la parola il Dott. Marco BAVA il quale ritiene che, quella in discussione, sia un'operazione importante e sicuramente originale e, in virtù di tale considerazione, avrebbe auspicato che il Collegio Sindacale esprimesse più approfonditamente il suo punto di vista al di là del mero assenso. Non essendo questo possibile, si scusa anticipatamente se, privo degli idonei chiarimenti richiesti, commetterà errori valutativi ed interpretativi.

Rileva che il nuovo Azionista, Dott. Massimo SEGRE, ha dato un'impostazione strategica del Gruppo IPI diametralmente opposta a quella precedente, sia dal punto di vista della sicurezza patrimoniale dell'Azionista, sia sul fatto che si sia rinunciato a degli obiettivi di sviluppo importanti.

Detto questo crede che sicuramente, dietro questa operazione, ci siano dei motivi di tipo fiscale ancora non chiari.

Al Dott. Marco BAVA pare che il Dott. Massimo Segre, dopo aver comprato l'IPI e aver pagato per questo una cifra che chiede sia ricordata in questa sede, adesso voglia recuperare una parte di questo suo investimento.

Si rivolge poi al Presidente e ai membri del Collegio Sindacale, sottolineando che non condivide tutto ciò che è stato scritto nelle relazioni redatte per gli Azionisti a riguardo "dell'Azionista di minoranza", ma che lo ritiene una mera scusa per raccogliere consensi anche in virtù del fatto che in questa sede l'Azionista di minoranza è, anche fisicamente, ridotto al lumicino.

Si chiede che senso abbia depatrimonializzare una Società che ha trovato un suo equilibrio, dando atto pubblicamente che tale stabilità si è realizzata anche in virtù del lavoro svolto dal Dott. Vittorio MOSCATELI, ma non vede il senso di mettere in dubbio questo equilibrio con questa operazione.

Ricorda che uno degli insegnamenti che il Geom. Segre gli diede, e che gli piace ricordare quale pietra miliare di quello che poi è avvenuto che non avrebbe potuto divenire senza il prezioso e indispensabile contributo di mezzi e potenzialità del Geom. Giulio Segre, è che gli immobili hanno sempre un valore e che in un momento come questo in cui il mercato scende è il momento di investire poiché i prezzi scendono.

Ritiene il Dott. Marco BAVA che questo sia il momento di investire in considerazione del fatto che i prezzi stanno scendendo, la qual cosa porta il compratore ad avere una posizione di vantaggio, avendo il Gruppo IPI competenze professionali che sono sempre state il punto di riferimento dell'azienda e che, insieme al Collegio Sindacale, l'hanno sostenuta nei recenti momenti di difficoltà.

Il Dott. BAVA prende atto di quanto espresso nella relazione per gli Azionisti, relativamente al momento storico in cui i tassi sono più bassi; oggi però si depatrimonializza la Società di circa 40 milioni di euro e poi si accendono nuovi debiti con a garanzia il Lingotto.

Stima che se si hanno degli obiettivi di investimento sarebbe più sensato mettere in atto operazioni finanziarie con il proprio denaro e non invece andarsi ad indebitare, poiché i tassi d'interesse possono variare nel tempo, facendo poi rilevare che nella relazione non si è fatto menzione del tasso applicato per il mutuo stipulato dalla Società.

Nella medesima relazione, prosegue il Dott. Marco BAVA, il Consiglio di Amministrazione dà atto che l'Azionista di riferimento, Dott. Massimo Segre, qualora si renda necessario, provvederà a sottoscrivere un aumento di capitale di pari importo. Non nutre dubbi in merito alla possibilità che ci siano i mezzi per poterlo fare, ma vi è comunque una troppo ampia discrezionalità lasciata al succitato Azionista ed una conseguente aleatorietà.

In un sistema in cui c'è bisogno di certezze il Dott. BAVA ritiene che ci sia un atteggiamento ambiguo da parte della IPI, permeato da una superficialità ed un qualunque che non dovrebbero appartenere al Presidente ed all'Amministratore Delegato di questa Società.

Giudica pertanto quest'operazione ambigua, non chiara e assolutamente inaccettabile con le informazioni fornite perché, ponendo l'attenzione all'attivo della Società e in considerazione della prospettata riduzione delle riserve, la Società conserva comunque degli impegni per quanto riguarda le immobilizzazioni, i crediti e quant'altro ad oggi già previsto.

Parlando di crediti, la IPI ne vanta uno di euro 55 milioni circa nei confronti dell'operazione di Milano Porta Vittoria a cui la Società ha rinunciato.

Rileva alcune contraddizioni in virtù dell'ammontare di queste riserve, quasi pari al summenzionato credito, che ritiene dubbio poiché trattasi di un'operazione difficile dove IPI ha mantenuto un contratto di agenzia in esclusiva. Allora forse sarebbe valsa la pena, rileva il Dott. BAVA, con i denari oggi in discussione, approntare un fondo rischi su questo credito.

Manifesta inoltre assoluta sfiducia nella garanzia prestata dall'Azionista di riferimento in caso di crisi di liquidità, perché non vi è certezza che nel frattempo non intervengano altri investimenti piuttosto che non subentri un altro socio di maggioranza che, pertanto, non sarebbe più vincolato all'impegno preso.

Crede che per quanto sopra sia necessario fare chiarezza.

Prende la parola il Dott. Gianfranco CARADONNA, che il Presidente ringrazia per essere intervenuto anche in occasione della prima convocazione e per la partecipazione alla Società e si scusa per il doppio viaggio che lo stesso Caradonna ha dovuto affrontare.

Il Dott. CARADONNA non accetta le scuse e ritiene quello di venerdì un atto di scortesia e di arroganza nei confronti degli Azionisti, avvisando all'ultimo minuto che l'Assemblea si sarebbe tenuta in seconda convocazione.

Il Dott. Massimo SEGRE rinnova le sue scuse e precisa ancora una volta che non era una cosa prevista e che in tanti anni è la prima volta che succede.

Il Dott. Gianfranco CARADONNA sottolinea che a meno che non si sia trattato di concludere un "affare della Madonna" non sia accettabile questo comportamento nei riguardi degli Azionisti.

Detto questo, rimarca che avendo passato i 40 anni non crede più alle favole, né che un Azionista di maggioranza faccia qualcosa nell'interesse di tutti i soci poiché la storia insegna che prima generalmente si bada ai propri interessi e poi al resto.

Quest'operazione lo lascia perplesso, innanzitutto, desidera sapere ad oggi la posizione finanziaria netta della società, evidenziando che non essendo quotata è un dato che può essere fornito, poiché ritiene che le distribuzioni di dividendi vadano fatte quando ci sono i soldi in cassa, non attingendo alle riserve che sono una posta figurativa e comunque non indebitandosi.

Quello che lo colpisce è che il Consiglio di Amministrazione di questa Società è l'unico in grado di prevedere l'andamento dei tassi d'interesse quando le Banche per prime dichiarano di non poterlo fare.

Il Consiglio sostiene, infatti, che gli stessi saranno "favorevoli" ancora per un po' di tempo. Confidando che ciò sia vero, è stupito di come il Consiglio riesca a prevederlo.

Anche con riferimento all'impegno dell'Azionista di maggioranza, che formalmente ritiene apprezzabile, auspica che lo stesso venga concretizzato depositando i fondi necessari in un conto vincolato, in modo che siano disponibili in caso di necessità.

Attualmente vi è un impegno formale ma nel caso di un avvicinarsi di un nuovo Azionista di maggioranza non è chiaro che cosa succederebbe.

In conclusione, a fronte di un impegno formale in quest'Assemblea a vincolare i fondi necessari, il Dott. CARADONNA si dichiarerebbe favorevole all'operazione, altrimenti non si sentirebbe di avvallarla con il proprio voto.

Risponde il Dott. Vittorio MOSCATELLI il quale, partendo dalla posizione finanziaria netta che al 30/9/2010 era negativa per 92,1 milioni di euro, fa presente che dopo tale data la Società ha acquistato un immobile in Milano, Via Manzoni assumendo

un'apertura di credito ipotecaria di 30 milioni di euro; di conseguenza l'indebitamento finanziario netto ad oggi risulta essere pari a circa 125 milioni di euro.

Sulla previsione dei tassi evidenzia che si tratta di una constatazione oggettiva della situazione odierna caratterizzata da bassi tassi di interesse e da un'aspettativa che tale condizione possa perdurare almeno a medio termine che tutti conoscono.

Precisa inoltre che, come noto, esistono peraltro strumenti di copertura dei tassi per il rischio relativo.

Il finanziamento assunto dalla Società è a tasso variabile collegato al parametro EURIBOR a tre mesi con uno spread di 200 punti. La Società ha preso in considerazione l'eventualità della variazione dei tassi prevedendo, nel contratto di finanziamento, che le banche eroganti concedano linee di credito per l'eventuale copertura di tale rischio, restando in capo alla stessa Società la scelta di usufruirne o meno, la modalità e la tempistica.

Quindi il momento di determinazione del tasso e della limitazione del rischio rientrerà nelle politiche di gestione del debito da parte della Società.

Con riferimento alle osservazioni sulle strategie aziendali esposte dal Dott. Bava, ricorda come nella relazione che propone la distribuzione del dividendo sia chiaramente indicato che un'immobiliare con un patrimonio netto di 160 milioni di euro qual è IPI, pur ipotizzando il ricorso a leve finanziarie nella misura massima possibile, rappresenti una società di piccole dimensioni rispetto agli importanti investitori istituzionali che oggi sono presenti sul mercato.

Consci di questo, fin dal momento in cui è entrato il nuovo Azionista, il nuovo Consiglio di Amministrazione ha più volte ribadito che la strategia generale della Società sarebbe stata definita ed indirizzata prevalentemente sui servizi di intermediazione e immobiliari: property, valutazione e due diligence senza rinunciare a

qualche investimento di trading quando ce ne fosse l'occasione ma con un patrimonio immobiliare che per necessità sarebbe stato limitato rispetto ad altri perché il complesso del Lingotto di per sé copre già tutto il patrimonio netto della Società.

Se ci si rapporta ai fondi immobiliari, alla società Beni Stabili e a certi operatori immobiliari, chiaramente siamo totalmente fuori mercato, prosegue il Dott. Moscatelli.

Da qui la proposta formulata di distribuzione delle riserve che non giudica in nessun modo in contraddizione con la strategia definita dalla Società, poiché questa punta, mira ed è indirizzata prevalentemente ai servizi immobiliari anziché diventare una real estate, property o investitore istituzionale in immobili, poiché priva del taglio necessario.

Non crede necessario ripetere le considerazioni fatte sull'operazione Porta Vittoria perché la stessa è stata dismessa lo scorso anno, è una scelta fatta e il giudizio su detta scelta e le considerazioni sollevate all'epoca sono state tali da portare, appunto, a prendere quella decisione. Nell'ottica ancora oggi valida che certi tagli di operazioni, per la situazione della struttura patrimoniale della Società, non sono adeguate e non sono opportune nell'interesse della Società.

In merito al credito che la IPI vanta verso la società Porta Vittoria, garantito da pegno su tutte le quote della società, non ravvisa ragioni per una svalutazione. Il cantiere e le opere stanno proseguendo, il sistema bancario sta finanziando l'iniziativa in tutto o in parte, quindi nel momento in cui l'iniziativa prosegue e il cantiere prosegue si crea valore sulla base del quale il nostro credito, la sua esigibilità nel tempo previsto e la sua realizzabilità nell'ammontare previsto permane. Non c'è nessuna ragione alla luce dei fatti conosciuti fino ad oggi di ipotizzare delle svalutazioni di credito.

In quest'ottica s'è inserita questa proposta che ha il fine di dare una liquidità agli Azionisti, si tratta di un modo per una parte di loro, che non ha a suo tempo aderito

all'OPA, di rientrare dell'investimento fatto pur rimanendo Azionisti e quindi condividendo lo sviluppo della Società, rispetto ad uscire totalmente.

Nell'ipotesi definita di non essere una big real estate ma una semplice società di servizi immobiliari, che ha alcuni immobili di proprietà e che interverrà in alcune operazioni di sviluppo e in alcune operazioni di trading immobiliare, stima che la dimensione del patrimonio netto ed il rapporto debit equity sia un rapporto sostenibile per questa Società, alla luce anche dell'impegno che l'Azionista di maggioranza ha assunto e comunicato al Consiglio.

Ricorda, infine, che normalmente negli aumenti di capitale l'Azionista di maggioranza assume degli impegni senza dover depositare del denaro sui conti correnti.

L'ipotesi di change of control congetturata è ipotesi futura sulla quale l'eventuale subentrante dovrà riflettere decidendo se succedere o meno all'impegno preso dall'Azionista di maggioranza odierno, oppure la questione potrebbe essere dibattuta, definito l'assetto della Società, e la stessa potrà chiedere comunque l'aumento di capitale lasciando la possibilità al nuovo Azionista di valutare la propria convenienza nell'operazione.

Detto questo sembrano comunque scenari futuribili di fronte ad un Azionista che oggi possiede il 93% delle quote IPI.

Credendo con quanto detto di aver risposto sinteticamente alle domande degli Azionisti conclude il suo intervento.

Prende la parola il Dott. Gianfranco CARADONNA per ricevere alcuni chiarimenti in merito al mutuo richiesto dalla Società e che all'epoca della redazione della relazione per gli Azionisti era ancora da concludersi ma che, risponde il Dott. MOSCATELLI, si è perfezionato in data 12.11.2010.

L'Azionista solleva il dubbio che, essendo stato posticipato lo stacco del dividendo, IPI abbia aspettato l'erogazione del finanziamento per procedere alla distribuzione del dividendo, considerando che se così fosse lo riterrebbe davvero inaudito.

Pensando poi agli Azionisti che hanno aderito all'OPA si interroga sulle reazioni che questa distribuzione di dividendo potrebbe suscitare in loro che presumibilmente hanno venduto pensando che la Società fosse in debito e che probabilmente la società acquirente avrebbe poi fatto un merger e invece vedono addirittura distribuire un dividendo straordinario.

Replica il Dott. Massimo SEGRE, sottolineando che l'operazione certamente viene eseguita per tutti gli Azionisti e non solamente per quelli di minoranza. Fa tuttavia rilevare come, nell'ipotesi di "merger", contemplata anche nel prospetto informativo dell'OPA, venendosi a consolidare l'intero debito bancario nella società risultante dalla fusione, gli Azionisti di minoranza non avrebbero ricevuto alcun vantaggio. Invece, con l'operazione proposta oggi, viene mantenuta una *par condicio* per tutti gli Azionisti.

Il Dott. MOSCATELLI precisa ulteriormente che portare un indebitamento di 130 milioni di euro, derivanti da 66 milioni di azioni a 1 euro e 90 ciascuna, totalmente a carico degli Azionisti sarebbe stata una situazione ben diversa da quella prospettata oggi.

Fa inoltre presente che il mutuo non è stato assunto per pagare il dividendo, bensì per coprire un debito di 75 milioni di euro con scadenza marzo 2011, fatto ben noto perché oggetto di svariate informative agli Azionisti. Oggi si assume un mutuo di euro 100 milioni a quindici anni che seppur oneroso concede un più ampio spazio tecnico per permettere alla Società di vendere qualche immobile che non si ritiene di valorizzare e pagare i canoni, rendendo così IPI un'immobiliare normale che fa un minimo di leva sul rendimento delle locazioni.

In replica il Dott. CARADONNA vuole significare che quanto esposto dal Dott. Moscatelli, avrebbe un senso se il nuovo mutuo assunto fosse stato di euro 75 milioni essendo questa la cifra necessaria e non avendo al momento la Società bisogno di liquidità, stante la proposta di distribuzione odierna.

Il Dott. MOSCATELLI fa presente che sono stati fatti anche degli investimenti citando, ad esempio, il recente acquisto dello stabile di Via Manzoni che verrà poi venduto frazionato, così come altri immobili che si sta cercando di valorizzare e di sviluppare secondo le possibilità della Società e del mercato.

Il Presidente Dott. Massimo SEGRE ricorda ai presenti che gli immobili iscritti a bilancio a inizio anno avevano un valore di 232 milioni di euro, al 30 giugno ammontavano a circa 270 milioni di euro e si prevede che a fine anno saranno oltre i 300/350 milioni di euro. Pare evidente dunque che la Società sta aumentando il suo indebitamento ma parallelamente sta aumentando il valore degli immobili di una volta e mezza il loro valore iniziale se si concluderanno positivamente tutte le iniziative intraprese e, nonostante quanto detto la Società distribuisce anche un dividendo ai soci che, di questi tempi, si ritiene sia cosa gradita a tutti.

Il Dott. Marco BAVA prende la parola per richiedere ulteriori chiarimenti, facendo presente che, se i soldi necessari alla distribuzione del dividendo, non sono nelle casse della Società, non vengono dalla vendita di immobili né dalla riscossione dei crediti e non saranno prelevati dalle somme erogate con il mutuo non è chiaro da dove proverranno.

Si chiede perché, dopo l'acquisto da parte del Dott. Massimo Segre della IPI e dell'indirizzo dato alla stessa quale "piccola" società immobiliare sul quale non è d'accordo, nonostante questo si continuano a comperare immobili.

Prosegue chiedendo che venga verbalizzato il suo intervento, che si riporta integralmente di seguito, per esteso.

“Vorrei capire se Lei (nota del Segretario: Dott. Massimo SEGRE) si rende conto che, di fatto spolpa l’azienda. Perché vede qui da una parte stiamo comprando immobili e abbiamo bisogno di soldi e abbiamo un rapporto tra patrimonio netto ed indebitamento che si sta avvicinando sempre di più alla soglia, quindi la leva diminuisce.

Non solo, quello che è successo in Porta Vittoria è veramente quanto di più “Kafkiano” io abbia interpretato, perché prima dite: “ah noi ne usciamo perché tanto quell’operazione li..però rimaniamo dentro”però è un’operazione dove rimaniamo dentro e ci prendiamo la parte più difficile, adesso io non sono un esperto immobiliare, ce ne sono che potrebbero insegnare a me, anzi, ce n’è anche uno da quella parte, che ci può insegnare a tutti, ecco dico e in più abbiamo il credito, facciamo il lavoro più difficile che è vendere gli immobili, non è difficile costruirli, credo, ma è quello di venderli in un mercato come questo.

Ma se fosse vero quello che dice lei, mi scusi, ma la cosa più semplice possibile, lei veniva qua dicendo “guarda Bava non mi rompere le balle io ti dimostro che avevo ragione io, 50 milioni di euro, mi scusi se vado a spanne non mi ricordo la cifra esatta, li ho recuperati perché me li sono fatti dare dalla Banca e mi ha scontato il credito, basta, credito pro soluto qua ho 50 milioni, Bava non mi rompere più le balle perché ti ho dimostrato che io faccio le operazioni giuste, avevo ragione io e tu non avevi capito niente della vita e continui a non capirlo”.

Non è così. Cioè è tutto così aleatorio cioè vantaggi fiscali non li ho sentiti, la sua sottoscrizione, mi rifaccio al consocio Caradonna, io gliel’ho chiesta e non ce la dà, ecco va beh è quella che è, aleatoria.

Se lui non avesse chiesto, e io ero in buona fede Moscatelli e, scusi se glielo dico ma io da lei questa cosa non me la aspettavo, che lei ci arrivasse in Assemblea presentandoci dei conti a giugno con un indebitamento che era posizione finanziaria netta, però adesso la Fiat lo chiama indebitamento netto, quindi mettiamoci un po' d'accordo su come dobbiamo chiamarlo, visto che lei Dott. Segre è un estimatore di Marchionne, forse è meglio che si allinei su Marchionne ecco.

A questo punto è aumentato di circa, vado a spanne per carità, di circa il 30/40 %, non è una cosa da poco questa, avete comprato un immobile non è che avete comperato una ferrari o non so cosa ultimamente si è comperato il Dott. Massimo Segre, ecco capisce cosa voglio dire?

Cioè qua è tutto così aleatorio, ma mi scusi se lei vuole gestire, mi scusi il termine che vuol essere positivo ecco, in modo diciamo personale senza di condividere le scelte come avviene allo studio Segre, anche l'IPI non c'è problema.

Lei dica a Caradonna, a Bava a Zola, quelli che conosco che sono soci, vattene, quanto vuoi per andartene? Noi ce ne andiamo non è cioè sa, poi io sono particolarmente attaccato a questa società e anche e per questo, (Caradonna fuori microfono: io non me ne vado) no va beh ma neanche io, perché io diciamo che quello che mi aspettavo che dicesse tra le novità, però comunque qua non c'è mi spiace il termine, lo metta a verbale avvocato, non c'è trasparenza, perché io mi aspettavo che avendo lei ricevuto una citazione per responsabile civile, lo dicesse no? Avvisasse i soci aggiungiamo, adesso lei mi troverà l'articolo della legge, comma eh che dirà no questo non è consentito in questa sede lo diremo poi.

Interviene il Dott. Massimo SEGRE asserendo che reputando la tal cosa irrilevante non ha proprio pensato a farne menzione agli altri soci.

Riprende il Dott. Marco BAVA testualmente:” lei Dott. Caradonna lo reputa irrilevante che la società abbia ricevuto una citazione come responsabile civile nella causa in cui è imputato Coppola e altri amministratori per insider trading? No? Boh..comunque”.

Il Dott. Massimo SEGRE sottolinea che non sono chiare le domande dell’Azionista Bava e lo invita a volerle formulare.

Riprende il Dott. Marco BAVA testualmente:”La domanda è semplicemente questa che io credo che non sia corretto spolpare l’azienda in un momento come questo, lo ha già detto Caradonna e lo faccio mio se lui non ha niente in contrario, andarsi ad indebitare per pagare un dividendo straordinario, è vero lei può dire ma io avrei potuto fare il leveraged buy out, potevo portarvi dentro, lei ha detto io questa società l’ho pagata 130 milioni, l’ho capito da quello che ha detto Moscatelli, 130 milioni, benissimo, io ve li sbatto dentro, facevo la fusione con MI.MO.SE, adesso non si chiama più MI.MO.SE mi sfugge il nome, e IPI e a questo punto voi non potevate dire niente.

E no, perché io avrei detto qualcosa, forse l’avrebbe detto anche Caradonna se posso prendermi questa libertà, tanti altri avrebbero detto di no. Cioè capisci cosa voglio dire io?

Se il suo modello di riferimento è Colaninno, benissimo, se il suo modello di riferimento non è Colaninno ma, io ho sempre ritenuto fino a prova contraria, fino ad oggi, fino a questa operazione che fosse il Geometra Segre, allora io penso che questa operazione qua sia gestita molto male, perché io mi prendo la libertà e lei può contestarmela ne ha più diritti di me, che un’operazione del genere o me l’avrebbe spiegata meglio, il Geom. Segre, oppure non l’avrebbe fatta perché lui avrebbe detto io si ho dei soldi in cassa, non mi servono, faccio un’operazione finanziaria e li distribuisco in modo...

decido come distribuirli non ha importanza come distribuirli, lei aveva mille modi per farlo, poteva assegnare nuove azioni, poteva fare quello che ha fatto, poteva farlo in tanti modi possibili, però ha scelto il modo peggiore, perché questo di fatto è comportarsi alla "Colaninno", scriva tra virgolette sempre l'avvocato, senza volersi diciamo vestire da Colaninno, perché di fatto avviene questo.

Cioè io come Azionista e come, diciamo, parte civile in un processo dove io ho fatto questa citazione non mi sento tutelato da questo genere di operazione, perché ritengo che questa operazione qua non abbia una base economica e finanziaria perché non abbiamo i soldi da distribuire, perché comunque non solo non abbiamo i soldi da distribuire ma comunque peggioriamo il nostro indebitamento, non solo, in un momento di espansione, perché quando andiamo a comperare immobili per non mi ricordo la cifra 30/40 milioni e penso che ne comprerà altri, perché comunque il mercato è favorevole per chi sa fare questo mestiere, non certo io, gli affari si trovano e se non lo sapete voi quali sono gli affari nelle valutazioni e col mestiere che fate vorrei sapere a chi bisogna poi chiederlo, visto che quando uno compra o vende una casa chiede a voi delle valutazioni, quindi è ovvio che avete gli strumenti per fare questo genere di operazioni, e infatti lo state facendo lei me lo ha dimostrato, peccato che sia leggermente in contraddizione con tutte le premesse di questa operazione."

Il Dott. Massimo SEGRE constatato che non vi sono altri interventi da parte dei presenti, conferma quanto già detto dal Dott. Moscatelli, ovvero che è stato scritto in maniera molto chiara e trasparente come la Società voglia aumentare la leva perché ritiene giusto farlo. Sottolinea che questa potrà essere una scelta imprenditoriale opinabile ma correttamente dichiarata, la quale consentirà di evitare di avere la "spada di Damocle" di un finanziamento a breve termine di euro 75 milioni. Grazie a questa operazione e ad altre, poiché è prevista la stipula di un ulteriore mutuo di euro 30

milioni per un totale di euro 130 milioni che entreranno nelle casse della Società, la scadenza dei finanziamenti sarà infatti trasformata da breve a lungo termine.

Per quanto attiene i crediti vantati da IPI c'è da considerare che vi sono anche euro 12 milioni di credito IVA e che è sicuramente intenzione della Società recuperarli e far scontare tali importi da qualche istituto bancario.

Preso atto dell'insoddisfazione del Dott. BAVA e del Dott. CARADONNA il Presidente manifesta l'intenzione di chiudere la discussione ma dietro richiesta, passa la parola al Dott. BAVA perché faccia la sua dichiarazione di voto che si riporta di seguito integralmente.

“Contrario, in quanto ritengo

- 1. che sia un arbitrario spolpamento della società uso ad personam:
“Massimo Segre” ritengo che sia sbagliato perché non ci sono i soldi in cassa, prima smobilitate i crediti poi dopo ne parliamo.*
- 2. E se scade un finanziamento ha già risposto Caradonna.*
- 3. Perché ritengo che il tasso di rendimento interno della Società sia comunque favorevole rispetto a qualsiasi altro tipo di investimento e quindi ritengo sbagliato spolpare la Società e depatrimonializzarla ad uso prevalente del socio di riferimento: Massimo Segre”.*

Non essendovi altre dichiarazioni di voto il Presidente dichiara chiusa la discussione e informa che non vi sono variazioni relative alle presenze.

Mette poi in votazione per alzata di mano l'approvazione della proposta di distribuzione di dividendo straordinario previa revoca della delibera di approvazione di acquisto azioni proprie del 14 aprile 2010 come precedentemente descritta chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione il presidente dichiara la delibera approvata a maggioranza con:

voto contrario: gli Azionisti Marco Geremia Carlo BAVA in proprio, per n. 3 azioni, ed il Dott. Gianfranco Maria CARADONNA, in proprio per n. 1 azione, e nessuno astenuto.

Il Presidente dichiara approvata la delibera di cui al punto 1) dell'ordine del giorno.

Il Presidente passa alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno

2. Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione. Delibere inerenti e conseguenti

ed informa i presenti che la relazione del Consiglio di Amministrazione e la relativa proposta di delibera da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti sono state inserite nella relazione contenuta nel fascicolo consegnato all'ingresso ai presenti (relazione che si allega sotto la lettera C del presente verbale) nonché messe a disposizione presso la sede legale e pubblicate sul sito internet della Società.

Il Presidente dà quindi lettura della proposta che formula quale rappresentante dell'Azionista di maggioranza:

- nominare il Dott. Claudio RECCHI, nato a Torino il 20/03/1955, residente in Torino, viale Curreno n. 21/24/B, c.f. RCC CLD 55C20 L219K quale componente del Consiglio di Amministrazione;
- fissare la durata del mandato, per uniformità agli altri componenti il Consiglio di Amministrazione, fino all'Assemblea che discuterà il bilancio al 31 dicembre 2011 ;
- fissare in euro 3.000,00 il compenso annuale - al lordo delle trattenute di legge - pro rata temporis più un compenso di euro 1.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – per la partecipazione ad ogni riunione del Consiglio di Amministrazione;
- consentire al consigliere Dott. Claudio RECCHI, ai sensi dell'art. 2390, comma 1, del Codice Civile, di assumere altri incarichi.

Quindi il Presidente apre la discussione sul secondo punto all'ordine del giorno.

Il Dott. Marco BAVA dichiara di avere sul Dott. Claudio Recchi delle riserve di tipo comportamentali e non personali, particolarmente per la sua assenza all'Assemblea odierna.

Inoltre ritiene che il fatto che i Consiglieri percepiscano un emolumento sia aleatorio poiché il grado di coinvolgimento dei Consiglieri avviene anche attraverso le assemblee e dimostrarsi così presente e disponibile al dialogo.

Il Dott. Claudio Recchi, asserisce l'Azionista Bava, è una persona molto impegnata, al punto che gli è difficile credere che gli residui il tempo per occuparsi della IPI come la Società meriterebbe.

Il Dott. Bava ritiene che se avere in Consiglio di Amministrazione una persona vicina alla famiglia Segre è l'obbiettivo di questa nomina, il Dott. Recchi è sicuramente illustre, però, testualmente (richiedendo l'integrale trascrizione a verbale), " i Consigli di Amministrazione non sono passerelle", citando una frase di Edoardo Agnelli e sottolineando che *"quando si fa questo esercizio sia in casa Agnelli sia in casa Segre sia una cosa da evitare"*.

Quindi valuta più opportuno nominare persone con più esperienza nel settore immobiliare, meno prestigiose ma più preparate, per quanto detto qualunque emolumento per una "passerella in vetrina" non è corretto a meno che non si parli di modelle ma non è il caso del Dott. Recchi.

Non essendovi altri interventi il Dott. Massimo SEGRE risponde alle osservazioni appena portate dal Dott. BAVA, puntualizzando che il Dott. Claudio Recchi ha partecipato a tutti i Consigli di Amministrazione da quando è stato cooptato, sarebbe stato presente in prima convocazione e come tutti è rimasto spiazzato dal dover partecipare alla seconda convocazione.

Si scusa nuovamente e significa che la propria assenza è stata determinata da imprevisti e imprevedibili impegni professionali, che nulla avevano a che vedere con IPI.

Nessuno chiedendo ulteriormente la parola il Presidente comunica che non vi sono variazioni in merito alle presenze, chiude la discussione e mette in votazione per alzata di mano la delibera relativa al punto 2 all'ordine del giorno con prova e controprova.

Ultimata la votazione il Presidente dichiara che tale delibera è approvata a maggioranza con il solo voto contrario del Dott. Marco BAVA, proprietario di n. 3 azioni e nessun astenuto.

Esaurita la trattazione dei punti all'ordine del giorno il Presidente ringrazia gli intervenuti e scioglie la seduta alle ore 12,15 circa.

Torino, 16 novembre 2010

Il Presidente

Il Segretario

(Dott. Massimo SEGRE)

(Avv. Erica NOTARNICOLA)

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

- A. Elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea.
- B. Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla proposta di cui al punto 1) dell'ordine del giorno.
- C. Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla proposta di cui al punto 2) dell'ordine del giorno.