

“IPI S.p.A.”

Sede Torino, via Nizza n. 262/59

Capitale sociale euro 82.078.066,00 i.v.

Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale n. 02685530012

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 21 MAGGIO 2020

* * * * *

Il ventuno maggio duemilaventini, in Torino, presso l'Hotel “DoubleTree by Hilton”, via Giacomo Mattè Trucco n. 1, alle ore 9,00, si è riunita in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 30 aprile 2020, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 9 dello Statuto sociale, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- *Bilancio al 31 dicembre 2019. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*

Ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto sociale, assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'Assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'Assemblea, chiama a fungere da Segretario per la redazione del presente verbale la Dr.ssa Noemi MONDO.

Ricorda preliminarmente che, come consentito dall'art. 106, comma 1, del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020 (“Decreto Cura Italia”), l'Assemblea è convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale in considerazione dell'attuale perdurante situazione di emergenza sul territorio nazionale legata al rischio sanitario connesso all'insorgenza della epidemia da covid-19.

Al riguardo, il Presidente dà atto che sono state adottate tutte le misure organizzative di prevenzione e di protezione necessarie previste dall'ordinanza della Regione Piemonte n. 58 del 18 maggio 2020 o anche solo opportune, essendo stata effettuata la sanificazione degli ambienti,

rilevata e verificata la temperatura corporea all'ingresso dell'Hotel, reso obbligatorio l'uso di igienizzanti per le mani e di mascherine per la protezione delle vie respiratorie ed essendo inoltre stata garantita la distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro.

Informa quindi 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.

Comunica che l'elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea verrà inserito quale allegato al presente verbale sotto la lettera "A" per costituirne 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.

Per favorire una corretta verbalizzazione, il Presidente prega coloro che dovessero assentarsi di volerlo far constare alla Presidenza e al Segretario.

Fa presente che, dalle risultanze del libro soci, la Società è controllata con numero 77.797.567 azioni ordinarie pari al 94,785% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 13 gennaio 2020 erano n. 332.

Osserva che oltre ad esso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono presenti: l'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI e i Consiglieri Avv. Carlo PAVESIO e Dr. Claudio RECCHI, che ringrazia per aver partecipato alla presente riunione.

Precisa che è inoltre presente il Collegio Sindacale in persona del Dr. Luigi NANI, Sindaco effettivo, mentre è atteso a breve il Presidente dello stesso Dr. Luca ASVISIO.

Comunica che hanno giustificato la propria assenza il Consigliere Sig.ra Ester LAMBERTO, nonché il Sindaco effettivo Dr.ssa Emanuela CONGEDO.

Partecipa altresì all'Assemblea il Dr. Giancarlo MIAJA della Società di Revisione KPMG S.p.A.

Il Presidente prosegue quindi informando che il capitale sociale di IPI S.p.A., interamente versato, ammonta a euro 82.078.066,00 rappresentato da n. 82.078.066 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. 77.800.198 azioni con diritto di voto pari al 94,788% delle n. 82.078.066 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 e atta a discutere e deliberare sull'unico argomento posto all'ordine del giorno.

Il Presidente informa preliminarmente che nel fascicolo di bilancio consegnato a tutti gli intervenuti e allegato al presente verbale sotto la lettera "B" per costituirne parte integrante e sostanziale, insieme alla relazione sulla gestione e al bilancio separato, vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2019 che, pur non essendo oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'Assemblea, fornisce una più ampia e significativa informazione agli Azionisti.

Passa quindi alla trattazione dell'unico punto all'ordine del giorno: *"Bilancio al 31 dicembre 2019. 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 delibera, riportata alla pagina 60 del fascicolo di bilancio distribuito in sala e che qui di seguito integralmente si trascrive:

"Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2019 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile netto di euro 391.085,37;*
- 2) destinare il 5% dell'utile netto quindi euro 19.554,27 alla riserva legale e i residui euro 371.531,10 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti".*

In assenza del Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO, passa la parola al Sindaco effettivo Dr. Luigi NANI il quale ricorda che la relazione del Collegio Sindacale è contenuta nel fascicolo di Bilancio consegnato a tutti i presenti e, con il consenso dell'Assemblea, ne omette la lettura.

Il Presidente ringrazia il Collegio Sindacale e cede quindi la parola all'Amministratore Delegato affinché illustri l'andamento della Società.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI anticipa preliminarmente come i ricavi e i proventi, il margine operativo lordo e l'utile dell'esercizio del bilancio consolidato 2019 siano positivi e più che raddoppiati rispetto all'esercizio precedente.

In generale, il risultato dell'esercizio 2019 del Gruppo IPI ha evidenziato una crescita in tutti i settori di attività, compreso in quello dei servizi immobiliari, dove Agire ha realizzato un miglioramento delle proprie risultanze di gestione sia in termini di ricavi sia con riferimento all'EBITDA. E' proseguito, richiedendo tuttavia tempistiche più elevate rispetto a quanto previsto, il processo di integrazione delle strutture societarie volto a consentire che le potenzialità dei settori in cui AGIRE-ArcoEngineering e IPI Intermediazione svolgono la propria attività, si esplichino al meglio al fine di incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management nonché nella progettazione integrata.

L'attività di agency, a differenza degli esercizi precedenti, ha registrato un utile e, sebbene si tratti di un'attività di dimensioni ancora limitate, è caratterizzata da prospettive di sviluppo future positive.

In termini di locazione, come sarà in seguito precisato, la Lingotto 2000 S.p.A., proprietaria degli uffici del Lingotto, ha conseguito nell'esercizio 2019 un incremento dell'occupazione delle superfici locate e un aumento dei canoni di locazione.

Infine, l'attività di investitore immobiliare è stata principalmente caratterizzata dall'operazione di ristrutturazione di Palazzo 900 e dalla vendita di quasi tutti i suoi appartamenti, generando una significativa plusvalenza.

Ciò premesso, proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI precisa come il bilancio consolidato dell'esercizio 2019 del Gruppo IPI chiuda con un utile (contabile) di euro 5 milioni adottando per la prima volta il principio contabile IFRS16 per i canoni di locazione. Non applicando tale principio, l'utile consolidato (effettivo) dell'esercizio 2019 sarebbe stato di euro 20 milioni, in significativa crescita rispetto all'utile di euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2018.

Osserva come rilevante sia stata la vendita, nel mese di dicembre 2019, di 3.490 posti auto di proprietà al Lingotto, per un corrispettivo di euro 26,5 milioni e con una plusvalenza tassabile di oltre euro 23 milioni. Siccome i posti auto venduti sono stati contestualmente presi in locazione da Lingotto Parking S.r.l. per 20 anni, senza alcun impegno, né facoltà, né prelazione di acquisto alla scadenza della locazione, si è comunque applicato il principio contabile IFRS16 che determina significative differenze rispetto alla non applicazione dello stesso con riferimento ai risultati relativi all'EBITDA, al risultato dell'esercizio, all'indebitamento e alla posizione finanziaria netta. Evidenzia come la decisione di vendere tali parcheggi sia stata assunta con l'obiettivo di ridurre gli investimenti al Lingotto oltre ad aver contribuito ad ottenere un risultato economico positivo.

Con riferimento al contratto di locazione dei suddetti posti auto, il Dr. Vittorio MOSCATELLI precisa come sia previsto che la Lingotto Parking S.r.l., rispetto alla quale IPI S.p.A., in qualità di socio unico, esercita attività di direzione e coordinamento, possa recedere al ventesimo anno e non proseguire pertanto la locazione fino al trentesimo anno come il contratto di locazione stesso

consentirebbe.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2019 sono stati di euro 72,6 milioni (euro 43,5 milioni al 31 dicembre 2018).

I proventi consolidati realizzati nel corso dell'esercizio 2019 sono stati pari a euro 9,8 milioni (valore della vendita dei parcheggi del Lingotto in applicazione del principio contabile IFRS16), rispetto agli euro 2,5 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Precisa come il risultato consolidato complessivo dell'esercizio 2019, tenendo conto dell'effetto dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo, sia un utile di euro 0,2 milioni (utile di euro 1,3 milioni nell'esercizio 2018). I derivati di copertura hanno, infatti, contribuito negativamente al risultato complessivo al 31 dicembre 2019, peggiorandolo per euro 4,8 milioni; le rivalutazioni delle passività nette per benefici definiti hanno viceversa inciso positivamente per euro 0,2 milioni.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2019 per euro 276,5 milioni, rispetto a euro 295,8 milioni del corrispondente periodo del 2018.

Nel bilancio di esercizio 2019, gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita a breve sono valutati al "fair value o valore di mercato" in accordo con il principio contabile internazionale IAS40, considerando IPI una "investment company". La gestione degli hotel con contratti di *management* e di *franchising* è strumentale alla valorizzazione degli asset che, come gli altri, sono in vendita e non rappresentano, in un gruppo immobiliare, null'altro se non un investimento. Il valore degli alberghi al 31 dicembre 2019 è pari a euro 33 milioni, rispetto a un valore di mercato di circa euro 47 milioni. Tali immobili sono classificati tra le immobilizzazioni materiali con sospensione dell'ammortamento.

Gli immobili strumentali, considerando tali i due alberghi di proprietà, la porzione degli uffici al Lingotto utilizzati direttamente da IPI S.p.A. e i pochi posti auto del Lingotto rimasti di proprietà del Gruppo, hanno un valore di bilancio di euro 34,9 milioni. Il valore di mercato degli immobili

strumentali, che gestionalmente sono compresi tra gli investimenti immobiliari, è di circa euro 52 milioni e, sommati alle altre tipologie portano il valore del patrimonio complessivo del Gruppo ad euro 294 milioni.

L'indebitamento finanziario effettivo del Gruppo è di euro 173,6 milioni al 31 dicembre 2019 (euro 194,5 milioni applicando il principio contabile IFRS16), rispetto a euro 185,5 milioni nel corrispondente periodo del 2018, con un miglioramento di euro 11,9 milioni, sostanzialmente riconducibile al rimborso anticipato di mutui utilizzando, in parte, la liquidità derivante dalla vendita dei posti auto.

Precisa come l'indebitamento finanziario sia prevalentemente a medio-lungo termine e consenta al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo. Anticipa come nel 2020 saranno da rimborsare quote di capitale e interessi per mutui o finanziamenti per euro 11,4 milioni, rispetto a euro 7,5 milioni restituiti nel corso dell'esercizio 2019; al riguardo l'Amministratore Delegato sottolinea come la Società disponga già oggi dei mezzi finanziari per provvedervi.

Ricorda inoltre come l'indebitamento finanziario del Gruppo IPI sia a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito il rischio di variazione dei tassi di interesse sia coperto da adeguati contratti di derivati.

Proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2019 è negativa per euro 147,9 milioni (euro 168,8 milioni applicando il principio contabile IFRS16), in miglioramento rispetto a un valore negativo di euro 171,0 milioni del corrispondente periodo del 2018, sostanzialmente dovuto all'effetto della cassa derivante dalla vendita dei posti auto.

Comunica, infine, che il patrimonio netto al 31 dicembre 2019 del Gruppo è di euro 106,1 milioni, rispetto a euro 105,9 milioni del corrispondente periodo del 2018. L'incremento è dato dal risultato dell'esercizio al netto del maggior adeguamento dei derivati al valore di mercato.

Terminata l'illustrazione dei principali dati economico-patrimoniali e finanziari, il Dr. Vittorio

MOSCATELLI descrive sinteticamente le operazioni e le attività più rilevanti intraprese nel corso dell'esercizio 2019.

Come precedentemente anticipato, evidenzia come sia proseguito lo sviluppo dell'attività nei servizi di advisory e management nell'immobiliare attraverso Agire S.r.l. e ArcoEngineering S.r.l., focalizzate nel *property* e *project management*, *due diligence* ed *engineering*, nonché con IPI Intermediazione S.r.l. e ImutuiPI S.r.l. nell'*agency* e *brokerage* immobiliare e nella mediazione creditizia.

Agire S.r.l. ha completato il processo di integrazione e ha mantenuto sostanzialmente la quota di mercato derivante dalla somma della produzione delle società che l'hanno costituita. La stabilità ottenuta durante l'esercizio 2019 le ha permesso di concentrarsi sulla qualità dei ricavi e dei margini con un leggero miglioramento rispetto agli esercizi precedenti e con la prospettiva di un significativo aumento del valore della produzione e dell'EBITDA margin.

IPI Intermediazione S.r.l. è cresciuta nel corso dell'esercizio 2019, chiudendo il bilancio con un risultato positivo dopo anni, mentre ImutuiPI S.r.l. stenta a crescere. Al riguardo, l'Amministratore Delegato anticipa come si sia prospettata l'opportunità di cedere una parte della partecipazione posseduta in ImutuiPI S.r.l. a soggetti terzi che hanno manifestato il proprio interesse ad investire nella società, insieme ad IPI S.p.A. per un importante progetto di crescita.

Per quanto concerne l'attività di investitore immobiliare, l'Amministratore Delegato evidenzia come nel corso dell'esercizio 2019 siano state vendute quasi tutte le unità immobiliari realizzate ristrutturando Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange in Torino, ottenendo ricavi per circa euro 27 milioni.

Ricorda come siano stati inoltre venduti n° 3.490 posti auto di proprietà al Lingotto al prezzo di euro 26,5 milioni, realizzando una plusvalenza di oltre euro 23 milioni che nel consolidato si riduce a euro 8 milioni per l'applicazione del principio contabile IFRS16.

E' stata avviata la ristrutturazione dell'immobile in Firenze, che si sarebbe dovuta completare nel mese di giugno 2020 ma, a seguito della nota emergenza sanitaria che ha determinato

un'interruzione dei lavori, slitterà auspicabilmente alla fine della prossima estate 2020. Tale ristrutturazione prevede la realizzazione di circa 46 appartamenti dei quali circa il 58% sono già stati promessi in vendita con contratti preliminari.

Proseguendo con la descrizione delle attività di investitore immobiliare, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa come *i)* sia proseguita la riqualificazione degli uffici al Lingotto al fine della concessione in locazione; *ii)* sia stata terminata la trasformazione in appartamenti da locare di un piano nel fabbricato in Milano, Via Manzoni n°44; *iii)* siano state vendute alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta al prezzo di euro 1,4 milioni e *iv)* sia stato sottoscritto l'impegno e versato un acconto per l'acquisto di una partecipazione del 20% in Leopoldine S.p.A., che ha effettuato vendite per complessivi euro 2,8 milioni realizzando plusvalenze e ha avviato il piano di recupero urbanistico per la formazione di un resort.

L'Amministratore Delegato prosegue sintetizzando le ulteriori operazioni e attività più significative svolte nell'esercizio 2019.

In particolare, con riferimento alla gestione delle strutture ricettive, evidenzia come nel corso dell'esercizio 2019, l'attività sia entrata a regime, con crescita sia dei ricavi sia dei margini, dei due hotel al Lingotto, in franchising con "NH Lingotto Tech" e "DoubleTree by Hilton", gestiti dalla controllata Lingotto Hotels S.r.l.

Anticipa come l'andamento del primo trimestre 2020 di tale attività sia stato fortemente influenzato in maniera negativa dall'emergenza sanitaria legata alla pandemia da covid-19 che ha comportato la chiusura delle strutture alberghiere. Precisa come sia stato recentemente riaperto soltanto l'Hotel "DoubleTree by Hilton" adottando tutte le misure organizzative di protezione e di prevenzione necessarie o anche solo opportune finalizzate al contenimento del contagio e alla riduzione dell'assembramento e, pertanto, con una occupazione molto limitata.

Proseguendo con l'illustrazione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia come, all'interno della Relazione di Bilancio al 31 dicembre 2019 sia stato altresì inserito, come di consueto, uno specifico paragrafo relativo allo stato dei contenziosi tributari in essere, nel quale sono descritte

in dettaglio le liti giudiziarie in cui sono coinvolte le società del Gruppo IPI.

L'Amministratore Delegato passa quindi all'esame delle prospettive future e dell'evoluzione prevedibile dell'attività del Gruppo.

Evidenzia come, nel settore degli investimenti immobiliari, le intenzioni siano quelle di valorizzare alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato sito in via del Campofiore a Firenze, per continuare con gli interventi di miglioria degli uffici all'interno del Lingotto al fine di accrescerne la possibilità di locazione, pronti a cogliere quelle opportunità di vendita per le quali il prezzo offerto sia ritenuto corrispondere a una buona valorizzazione, onde ridurre l'indebitamento e disporre delle risorse finanziarie necessarie per intraprendere nuove iniziative e investimenti immobiliari.

Interventi che vadano a migliorare l'offerta ai clienti e la possibilità di ampliare la gamma dei servizi offerti, sono previsti per uno dei due hotel di proprietà al Lingotto.

Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare ad iniziative immobiliari – anche con quote di minoranza – per concorrere con i propri servizi di *advisory* e *management* ad uno sviluppo delle stesse ed ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Infine, nel settore dei servizi immobiliari, si prevede di proseguire con le integrazioni delle strutture societarie e di operare affinché le potenzialità dei settori in cui AGIRE-ArcoEngineering e IPI Intermediazione svolgono la propria attività, si esplichino al meglio al fine di incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management nonché nella progettazione integrata.

Riguardo all'emergenza sanitaria che si è diffusa nei primi mesi dell'esercizio 2020 nel nostro Paese e nel Mondo e con riferimento ai dipendenti del Gruppo, evidenzia come all'interno di tutte le sedi siano state intraprese le misure di prevenzione e di protezione necessarie o anche solo opportune finalizzate al contenimento del contagio e alla riduzione dell'assembramento: è stato alternato il lavoro da casa, periodi di cassa integrazione a rotazione del personale (maggiori nelle strutture alberghiere) e successivo rientro dei dipendenti all'interno delle strutture in

maniera scaglionata.

Inoltre, usufruendo delle disposizioni contenute nei decreti recentemente emanati per contrastare gli effetti negativi della citata pandemia, in via precauzionale e non potendo prevedere l'evoluzione dell'emergenza sanitaria e quindi le conseguenze economiche, è stata richiesta ed ottenuta dai rispettivi istituti di credito la moratoria fino a settembre 2020 nel rimborso delle rate dei mutui.

E' stata altresì valutata l'opportunità di richiedere liquidità alle banche, avvalendosi della garanzia del fondo di garanzia centrale ed eventualmente anche SACE.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI conclude la propria esposizione ribadendo come abbiano significativamente risentito dell'infezione virale da Covid-19, che si è diffusa in maniera drammatica nel nostro territorio nel mese di febbraio 2020, soprattutto le strutture ricettive, tutti gli altri settori di attività sono attualmente in fase di ripresa. Agire ha registrato un aumento dei ricavi, IPI Intermediazione ha subito una lieve riduzione dei margini (circa il 10%) e anche in termini di locazione sono pervenute pochissime richieste di sospensione o di dilazione del pagamento dei canoni.

Una previsione sull'andamento dell'esercizio è, tuttavia, in questo momento quantomeno imprudente e avventata.

Il Presidente ringrazia l'Amministratore Delegato per l'esauriente esposizione e, con riferimento alle risultanze di gestione dell'esercizio 2019, precisa come il minor utile contabilizzato per effetto dell'applicazione del principio contabile IFRS16 sarà compensato da un maggior utile nei prossimi esercizi sociali.

Chiede quindi se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il quale desidera preliminarmente ricordare come il Dr. Massimo SEGRE, da commercialista del "padrone" quale era in occasione dell'ultima Assemblea tenutasi in questa sede, sia divenuto nel corso degli anni il "padrone" stesso. Gli rivolge quindi i propri complimenti per la strada percorsa e per la carriera intrapresa.

Raggiunge la riunione dell'Assemblea, alle ore 9,30, il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO che si scusa sentitamente per il ritardo dovuto ad un imprevisto.

Proseguendo con il proprio intervento, ringraziato il Dr. Vittorio MOSCATELLI per aver già risposto, grazie alla sua puntuale ed esauriente esposizione, a molte domande che intendeva formulare, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, malgrado le spiegazioni ricevute in materia dall'Amministratore Delegato, dichiara di non comprendere la ratio dell'operazione relativa alla vendita dei parcheggi del Lingotto. Sostiene infatti, in senso metaforico e sotto l'aspetto organizzativo, che al giorno d'oggi disporre di un immobile senza il parcheggio sarebbe come avere un alloggio e affittare da terzi la sua camera da letto.

Inoltre, da un punto di vista numerico, esaminati il prezzo incassato dalla vendita dei parcheggi e i costi che saranno sostenuti nei prossimi 20 anni per la presa in locazione dei medesimi, risulta una marginalità dell'operazione pressoché nulla. Per le ragioni testé esposte, gli pare quindi non sia stato fatto un grande affare.

Prosegue ritenendo come, sebbene dalla vendita dei parcheggi sia stata ricavata una considerevole liquidità, ciò abbia tuttavia comportato la perdita di una fonte di reddito. Pertanto, nel sospettare che la decisione di vendere i parcheggi sia stata assunta per evitare di realizzare una perdita di esercizio, ritiene che aver depauperato a tal fine il patrimonio del Gruppo non sia stata una scelta opportuna.

Sempre a tal riguardo chiede di conoscere maggiori dettagli in merito all'acquirente e, in particolare, se si tratta di soggetto terzo o di parte correlata.

Proseguendo con le proprie richieste di chiarimenti, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO richiama l'attenzione sui contratti derivati chiedendo espressamente se sia stato così necessario sottoscriverli avendo gli stessi contribuito negativamente al risultato d'esercizio complessivo al 31 dicembre 2019, peggiorandolo per euro 4,3 milioni. Domanda infatti come possano essere definiti "adeguati" stante la perdita che hanno determinato.

Per quanto concerne il personale, non intendendo entrare nel merito della contingenza con

riferimento alle scelte effettuate per fronteggiare la nota emergenza sanitaria, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO rileva tuttavia come nel corso dell'esercizio 2019 il numero dei dipendenti sia diminuito di 11 unità a fronte dell'aumento di 2 dirigenti; auspica quindi una spiegazione in merito alla discrasia riscontrata.

Proseguendo con la formulazione dei propri quesiti, in merito alla recente acquisizione dell'ulteriore partecipazione del 4,5% in Agire, chiede – tenuto conto che detta società è in perdita – se tale investimento derivi da obblighi contrattuali o patti parasociali preesistenti oppure se sia il frutto di una scelta in seguito maturata. Ciò immaginando che, se si fosse svolta successivamente una trattativa, si sarebbe magari potuto spendere meno per l'acquisto.

Inoltre, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, con riferimento all'impegno assunto da IPI Intermediazione di acquistare le unità immobiliari sparse in tutta Italia (oltre 50) che rimarranno invendute nel mese di settembre 2020, domanda quali modalità siano previste per reperire i fondi necessari per far fronte al relativo esborso.

Relativamente ai lavori di ristrutturazione che coinvolgono l'immobile di via Manzoni 44 a Milano, l'Azionista domanda se si tratta di un investimento economico o soltanto di immagine considerato che gli oneri finanziari non trovano ancora piena compensazione nei ricavi derivanti dall'incasso dei canoni di locazione, con la conseguente scarsa sostenibilità economica della società. Auspica pertanto adeguate delucidazioni in merito.

Necessita inoltre di alcune precisazioni in merito ai lavori di ristrutturazione facenti capo a Ghiac e a Manzoni 44, non essendo riuscito a comprendere se nel medesimo palazzo siano in corso di svolgimento due diverse operazioni di ristrutturazione.

Per quanto concerne la preannunciata scissione relativa a Lingotto Hotels, domanda quale sia la ratio di tale operazione e, precisamente, se l'obiettivo sia quello di cedere gli immobili di proprietà sociale o soltanto la loro gestione.

Proseguendo con le proprie richieste di chiarimenti, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, con riferimento ai terreni in Pavia chiede se, nel caso in cui si decidesse di acquistare la residua

parte del comprensorio, decadrebbe il contenzioso pendente nei confronti dell'attuale proprietario. Inoltre, considerato che il costo della bonifica non è ancora stato quantificato, manifesta la propria perplessità sulla convenienza di tale operazione.

Desidera inoltre ricevere un chiarimento sul *modus operandi* della Società e, in particolare, sulla contabilizzazione degli interessi attivi derivanti dai finanziamenti concessi a favore delle controllate e, conseguentemente, sugli effetti sul conto economico in caso di svalutazione delle partecipazioni che realizzano una perdita di esercizio.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, nell'osservare inoltre come risultino ancora oltre 16 milioni di euro di perdite pregresse, fa rilevare che, "*rebus sic stantibus*", tenuto conto dell'ammontare degli utili che sta conseguendo la Società, saranno necessari circa 30 anni per procedere alla loro copertura. Si aspetta quindi, con ironia, che i prossimi dividendi saranno ricevuti da suo nipote.

Con riferimento al prestito obbligazionario, premesso di non aver svolto alcun approfondimento in merito, chiede se sia sottoscrivibile o se è riservato.

Proseguendo con le proprie domande, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO chiede maggiori delucidazioni in merito alla società Re Think S.r.l., non essendo inclusa tra le partecipazioni riportate nel fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2019.

Relativamente ai posti auto di proprietà situati in Via P. Amedeo 12 a Torino, manifesta la curiosità di voler conoscere da chi sono utilizzati.

Con riferimento al contenzioso tributario, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO desidera sapere se l'accertamento IVA relativo all'anno 2015 e riconosciuto essere corretto sarà seguito da equivalenti accertamenti per gli anni successivi trattandosi di *modus operandi* della Società o se rimane invece un caso isolato.

Conclude quindi il proprio intervento chiedendo quale sia il numero degli Azionisti di IPI S.p.A. e se sono intervenute variazioni nella compagine sociale rispetto all'ultima riunione assembleare.

Nessun altro essendo intervenuto, l'Amministratore Delegato risponde per ordine ai quesiti posti

dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO.

Con riferimento alla vendita delle aree esterne del Lingotto adibite a parcheggio, di proprietà di Lingotto Parking S.r.l., società indirettamente controllata da IPI S.p.A., il Dr. Vittorio MOSCATELLI spiega come tali parcheggi, secondo lo strumento urbanistico e sulla base di una convenzione che risale al momento della ristrutturazione del Lingotto e di una successiva concessione comunale, siano per gran parte caratterizzati dalla destinazione vincolante di "parcheggi ad uso pubblico". Ciò significa che gli uffici del Lingotto disporranno dei posti auto in ogni caso, a prescindere da chi siano i proprietari.

L'Amministratore Delegato chiarisce quindi le ragioni per le quali non ritenga che la cessione dei parcheggi abbia determinato una perdita di valore del Lingotto, considerato, peraltro, che il contratto ventennale stipulato per la presa in locazione dei posti auto in questione consente alla società non soltanto di disporre di tali parcheggi ma anche di poterli gestire in autonomia, applicando le condizioni ritenute più opportune e convenienti.

Prosegue informando che le aree adibite a parcheggio sono state vendute ad un fondo tedesco, totalmente indipendente rispetto alle società del Gruppo, che investe abitualmente in parcheggi e in altre infrastrutture. Precisa che il contratto di locazione di 20 anni, aumentabile a 30 anni, non prevede alcun deposito cauzionale nè garanzie da parte di terzi, se non il rilascio di una lettera di *patronage* da parte di IPI S.p.A.

Evidenzia inoltre come tale operazione, dopo averne accertato la convenienza economica considerata la liquidità di cassa ottenuta dalla vendita peraltro di un asset non giudicato iconico, sia stata effettuata nell'ottica e con l'obiettivo di diminuire la concentrazione degli investimenti al Lingotto.

Infine, per completezza di informazione e a dimostrazione della convenienza dell'operazione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che l'area adibita a parcheggi, prima della cessione, era gravata da un'ipoteca a garanzia di un finanziamento concesso a IPI da un istituto di credito. In particolare, evidenzia come dalle perizie periodiche effettuate dalla banca emergesse una

valutazione di tale area di massimi euro 13 milioni, valore significativamente inferiore rispetto al prezzo di vendita incassato, pari a euro 26,5 milioni.

Con riferimento al secondo quesito posto dall’Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il Dr. Vittorio MOSCATELLI, nel ricordare che i derivati sono stati sottoscritti per la copertura del rischio tassi di interesse, spiega come sia plausibile che nei periodi in cui si manifesta una riduzione dei tassi di interesse stessi, i derivati sottoscritti contribuiranno negativamente al risultato di esercizio.

Infine, dato atto che non vengono assunte posizioni speculative riguardo all’uso dei derivati, informa che ogniqualvolta il piano di ammortamento di un finanziamento subisca delle modifiche, i relativi derivati vengono automaticamente adeguati.

Per quanto concerne l’osservazione in merito al personale dipendente, l’Amministratore Delegato informa preliminarmente che nel corso dell’esercizio 2019 è stato incentivato qualche pensionamento. Inoltre, lo sviluppo dimensionale di Agire e delle relative strutture, ha reso in generale necessario un processo riorganizzativo.

Ritiene inoltre che la quantità di dirigenti presenti all’interno del Gruppo sia inferiore a quanto richiesto in relazione alla dimensione ed alla struttura delle società che ne fanno parte. Fa infatti notare come la presenza di 11 dirigenti su un totale di circa 300 dipendenti non possa essere considerata anomala o elevata se raffrontata ai parametri applicati da altre realtà caratterizzate da strutture simili.

Per quanto concerne il quesito posto in merito all’acquisizione dell’ulteriore partecipazione pari al 4,52% del capitale sociale di Agire, il Dr. Vittorio MOSCATELLI conferma preliminarmente che, nella fase iniziale del progetto di investimento nella compagine sociale della controllata, fossero stati sottoscritti con gli attuali soci, tra i quali la Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti (“Cassa Geometri”), alcuni patti parasociali contenenti specifiche clausole di stile relative al trasferimento della proprietà.

Al riguardo precisa come la Cassa Geometri, il cui patto parasociale sarebbe giunto a scadenza il

31 dicembre 2019, per necessità legate a disposizioni emanate dal Ministero del Lavoro e dalle casse di previdenza, abbia manifestato la volontà di cedere una parte della propria quota, pari al 4,52% del capitale sociale di Agire, al fine di ridurre al di sotto del 10% la soglia della propria partecipazione nella società. E' stata pertanto valutata l'opportunità di acquistare la suddetta quota incrementando la partecipazione posseduta da IPI S.p.A. Il patto parasociale stipulato con il socio Cassa Geometri, giunto a scadenza il 31 dicembre 2019, è stato rinnovato per ulteriori tre anni.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI, proseguendo con le risposte alle domande formulate dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, riguardo all'impegno assunto da IPI Intermediazione di acquistare le unità immobiliari sparse (oltre 50) che rimarranno invendute nel mese di settembre 2020, informa che si tratta di un accordo stipulato con Reale Mutua, il quale prevede un mandato di vendita a terzi della durata di 12 mesi e, al termine del quale, l'acquisto da parte di IPI Intermediazione delle unità invendute con uno sconto del 35% sul prezzo di vendita applicato ai terzi. Ciò comporterebbe un esborso finanziario di complessivi euro 6 milioni se nell'arco dei 12 mesi iniziali non fosse venduta alcuna unità.

Precisa quindi come, anche a causa delle conseguenze provocate dalla nota emergenza sanitaria che ha determinato l'interruzione parziale delle attività, la vendita di tali unità stia procedendo a rilento. E' stata pertanto richiesta una proroga del mandato di vendita di ulteriori 12 mesi, per la quale si è in attesa di ricevere riscontro.

Riguardo ai mezzi finanziari necessari per far fronte all'acquisto delle predette unità immobiliari da parte di una delle società partecipate (ad esclusione di IPI Intermediazione la cui attività non comprende l'investimento in immobili), premesso che il Gruppo dispone già della liquidità necessaria, anticipa come sia tuttavia in corso di valutazione la richiesta di un finanziamento ipotecario o simili che consenta di finanziarne in parte l'esborso.

Con riferimento al quesito posto dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO relativamente all'immobile di via Manzoni 44 a Milano, l'Amministratore Delegato ne sintetizza le principali

caratteristiche, spiegando che la proprietà dell'intera scala del palazzo di numero 6 piani è suddivisa a metà tra le due società Ghiac S.r.l. e Manzoni 44 S.r.l. Pertanto, i lavori di ristrutturazione hanno interessato entrambe le società per quanto di propria competenza; attualmente rimane da ristrutturare soltanto l'ultimo piano di proprietà di Ghiac S.r.l. Il Dr. Vittorio MOSCATELLI dichiara non sia stata una scelta di immagine quella di mantenere la proprietà del palazzo e di procedere alla sua ristrutturazione al fine di trasformarlo in appartamenti di piccole dimensioni (bilocali arredati) da concedere in locazione ad uso transitorio, bensì derivi da un'attenta valutazione dei prezzi di mercato offerti in relazione a quella tipologia di immobili la cui vendita avrebbe comportato il realizzo di una minusvalenza in ragione del più elevato valore di carico.

Nell'evidenziare come tutti gli appartamenti siano stati locati, anticipa che con ogni probabilità, nel corso dell'esercizio 2020 verranno intrapresi i lavori di ristrutturazione del sesto piano (ultimo mancante). Invita ad esplorare il sito internet della Società per ulteriori dettagli in merito. Dichiara, infine, sotto il profilo della redditività, che la suddetta operazione sia stata intrapresa a seguito di una consapevole scelta strategica immobiliare, assunta ritenendo come un palazzo storico situato nel pieno centro di Milano, adeguatamente valorizzato, non possa che incrementare il valore patrimoniale del Gruppo. E' stato, inoltre, considerato che appartamenti di più ridotte dimensioni e con quelle caratteristiche (i.e. piccoli balconi rispetto a grandi terrazzi/giardini) siano più semplici da vendere.

Con riferimento al quesito posto dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO in merito all'operazione di scissione di Lingotto Hotels accennata nella relazione sulla gestione al 31 dicembre 2019, l'Amministratore Delegato chiarisce come sia stata valutata l'opportunità di separare la parte immobiliare da quella di gestione delle strutture ricettive, trasferendo in capo a Progetto 1002 S.r.l. gli immobili (due hotels) di proprietà della Lingotto Hotels S.r.l. e quindi mantenendo in capo a quest'ultima l'attività di gestione alberghiera.

Dato atto che il progetto di scissione è stato approvato dalle Assemblee di entrambe le società e

depositato presso il Registro delle Imprese di Torino, evidenzia tuttavia come non sia stato dato corso all'operazione e ne chiarisce le ragioni. Informa, in particolare, che a fine esercizio 2019 è stata richiesta e ottenuta una linea di credito di euro 13 milioni a favore di Lingotto Hotels S.r.l. da parte di un istituto bancario, resosi tuttavia disponibile a erogare tale finanziamento nei confronti di una società che non svolgesse esclusivamente l'attività immobiliare. Il perfezionamento dell'operazione di scissione, atta a separare le due attività immobiliare e di gestione alberghiera, non è stato pertanto attuato.

Al riguardo il Dr. Vittorio MOSCATELLI, premettendo di non aver ricevuto alcuna manifestazione di interesse vincolante se non qualche richiesta informale di informazione, si dichiara disponibile - qualora si dovesse presentare l'occasione - a vendere a terzi la gestione delle strutture ricettive, non essendo questa l'attività tipica delle società del Gruppo IPI.

L'Amministratore Delegato preannuncia infine come si stia inoltre valutando di procedere alla vendita della proprietà delle mura di uno dei due hotel, sempre nell'ottica di ridurre la concentrazione degli investimenti al Lingotto e diversificarli in altre città italiane.

Proseguendo con le risposte alle domande di dettaglio formulate dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO riguardo ai terreni situati in Pavia, di proprietà della controllata Torino Uno S.r.l., il Dr. Vittorio MOSCATELLI chiarisce che si tratta di un'area fondiaria edificabile, parte di un più vasto piano integrato nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di mq 28.000 di SLP a destinazione commerciale e residenziale. Dopo aver fornito informazioni sugli altri proprietari dell'area, ricorda come lo sviluppo edilizio sia fermo per l'inadempimento del proprietario della maggior parte del comparto ad effettuare la bonifica della stessa. Al fine di poter procedere alla valorizzazione della parte dell'area di proprietà di Torino Uno S.r.l., possibile soltanto una volta bonificata l'intera area fondiaria, è stata valutata l'opportunità di presentare un'offerta di acquisto al proprietario inadempiente sulla parte di area al medesimo facente capo. Precisando come sia stato offerto il prezzo di 2 milioni di euro per l'acquisto di una superficie di 68.000 mq di superficie realizzabile con diverse destinazioni d'uso, ritiene che, anche sommando i costi

stimati per la bonifica, pari a massimi euro 20 milioni, si tratti di un'operazione economicamente vantaggiosa per la società.

Con riferimento al quesito posto in merito ai finanziamenti infragruppo, l'Amministratore Delegato osserva come si tratti di un *modus operandi* che nel tempo ha perso la convenienza e opportunità fiscale in considerazione, tra l'altro, del ricorso al consolidato fiscale.

Sono infatti in fase di studio alcune soluzioni volte a semplificare e razionalizzare la presenza delle società all'interno del Gruppo. Preannuncia al riguardo come sia stata valutata l'opportunità di procedere con l'integrazione di Lingotto Parking S.r.l. (che gestisce le aree esterne del Lingotto adibite a parcheggio) in Lingotto 2000 S.p.A. (proprietaria di circa 45.000 mq di uffici concessi in locazione a diverse società nel complesso Lingotto) con l'obiettivo di semplificare la catena partecipativa essendo entrambe le società interamente possedute da ISI S.r.l. e sottoposte all'attività di direzione e coordinamento da parte di IPI S.p.A., con Lingotto Parking che ha disponibilità finanziarie importanti derivanti dalla vendita dei parcheggi mentre Lingotto 2000 ha debiti importanti verso la Capogruppo, e una loro fusione semplificherebbe i rapporti finanziari.

Proseguendo con le risposte alle domande poste dal Rag. Carlo Maria BRAGHERO, per quanto concerne l'osservazione ironica sulle perdite pregresse e sulla futura distribuzione dei dividendi, risponde il Presidente, Dr. Massimo SEGRE, esprimendo comunque la propria soddisfazione per aver riscontrato un'inversione di tendenza rispetto agli anni passati, quando, fino a due anni fa, la società conseguiva risultati di segno negativo. Auspica quindi che in futuro il Gruppo IPI possa realizzare un incremento degli utili di esercizio.

Proseguendo con le risposte alle domande formulate dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il Dr. Vittorio MOSCATELLI comunica che il prestito obbligazionario, ammesso alla negoziazione presso il Mercato ExtraMOT Segmento Professionale "ExtraMOT PRO" è riservato ad investitori professionali.

Riguardo a Re Think S.r.l., informa che si tratta di una società recentemente acquisita e successivamente incorporata a seguito di fusione in Agire. Per completezza di informazione,

precisa che Re Think S.r.l. era una società concorrente di piccole dimensioni, precedentemente facente capo all'attuale Amministratore Delegato di Agire e pertanto, in potenziale conflitto di interessi rispetto al medesimo.

Con riferimento invece al quesito formulato in relazione ai parcheggi situati in via P. Amedeo 12 a Torino, l'Amministratore Delegato informa che si tratta di n. 6 posti auto inutilizzati facenti parte di un parcheggio meccanizzato all'interno di uno stabile. Precisa che sono parcheggi acquisiti in passato nell'ambito di una transazione con Risanamento S.p.A.

Per quanto concerne l'accertamento IVA subito con riferimento all'anno 2015, spiega che oggetto di rettifica è stata la deducibilità dell'IVA su alcune spese sostenute dalla Capogruppo. Precisa infine che, con riferimento agli esercizi successivi al 2015, non sono pervenuti accertamenti in tal senso.

Infine, in relazione all'aggiornamento del Libro Soci, il Dr. Massimo SEGRE evidenzia come non sia intervenuta alcuna variazione ad eccezione di una successione mortis causa che non ha tuttavia comportato la modifica del numero di Azionisti, che resta confermato come annunciato all'inizio della presente Assemblea cioè pari a 332 alla data del 13 gennaio 2020.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO interviene infine per rivolgere all'Amministratore Delegato, Dr. Vittorio MOSCATELLI, i più sentiti ringraziamenti per l'analiticità e la completezza delle risposte fornite.

Il Presidente ringrazia a sua volta l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per essere intervenuto e per la pertinenza dei quesiti formulati, dimostrando un'approfondita preparazione sull'argomento oggetto di discussione e di approvazione.

Il Presidente rivolge inoltre i propri complimenti all'Amministratore Delegato, non soltanto per l'esauriente esposizione, ma per tutta l'attività che sta svolgendo a favore della Società e del Gruppo.

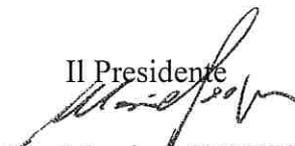
Essendo stata fornita una risposta a tutte le domande poste ed essendo terminati gli interventi, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea e mette

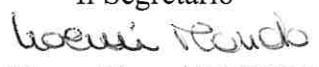
quindi in votazione per alzata di mano l'approvazione del Bilancio separato al 31 dicembre 2019 e la proposta di destinazione del risultato di esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che l'unico punto all'ordine del giorno è stato approvato all'unanimità.

Esaurita la trattazione essendo le ore 10,25 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

Torino, 21 maggio 2020

Il Presidente

(Dr. Massimo SEGRE)

Il Segretario

(Dr.ssa Noemi MONDO)

Allegati:

- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, all'assemblea;
- sotto la lettera "B" il fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2019 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.