

“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 14 APRILE 2022

* * * * *

Il quattordici aprile duemilaventidue, 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. 35 del 26 marzo 2022, in conformità a quanto prescritto dall’articolo 9 dello Statuto sociale, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) *Bilancio al 31 dicembre 2021. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*
- 2) *Conferimento dell’incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2024 e determinazione del relativo corrispettivo.*

Ai sensi dell’articolo 11 dello Statuto sociale, assume la presidenza e regola lo svolgimento dell’Assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione Prof. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell’Assemblea, chiama a fungere da Segretario per la redazione del presente verbale l’Avv. Elena FERRARA.

Il Presidente dà preliminarmente atto che sono state intraprese tutte le misure organizzative di prevenzione e di protezione necessarie o anche solo opportune in materia di contenimento del contagio dell’epidemia da Covid-19, quali la messa a disposizione di igienizzanti, l’uso

obbligatorio 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 81.076.927 azioni ordinarie pari al 98,78% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 12 aprile 2022 erano n. 331.

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

Precisa che è inoltre presente il Collegio Sindacale nelle persone dei Signori: Dr. Luca ASVISIO, Presidente del Collegio Sindacale e Dr. Alessandro GALIZIA, Sindaco effettivo.

Comunica che ha giustificato la propria assenza il Sindaco effettivo Dr.ssa Emanuela CONGEDO.

Partecipa altresì all'Assemblea il Dr. Giorgio CAVALLO, *Chief Financial Officer* del Gruppo IPI.

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 ai sensi di legge e che sono presenti in proprio o per delega Azionisti rappresentanti n. 81.651.927 azioni con diritto di voto pari al 99,480% delle n. 82.078.066 azioni costituenti il capitale sociale.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, di cui chiede la verbalizzazione al Segretario, dichiara l'Assemblea validamente costituita in prima convocazione ai sensi di legge e di Statuto e atta a discutere e deliberare sugli argomenti posti 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 2021 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 del primo punto all'ordine del giorno: "*Bilancio al 31 dicembre 2021. 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 47 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 2021 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 1.922.159,36;*
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 1.922.159,36".*

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO 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.

Si unisce alla riunione l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO.

Il Presidente, verificata - con il supporto del Segretario dell'Assemblea - l'identità e la legittimazione all'esercizio dei diritti di voto anche in capo a tale Azionista, ai sensi di legge, effettua l'aggiornamento delle presenze in Assemblea. Comunica quindi che sono presenti, in proprio o per delega, Azionisti rappresentanti n. 81.654.558 azioni con diritto di voto pari al 99,483% delle n. 82.078.066 azioni costituenti il capitale sociale.

Cede quindi la parola all'Amministratore Delegato affinché illustri l'andamento della Società.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente come i risultati del bilancio consolidato dell'esercizio 2021 siano sostanzialmente positivi, essendosi registrato un incremento complessivo dei ricavi, un margine operativo lordo positivo e un risultato complessivo dell'esercizio che riporta un utile di 1,4 milioni di euro (rispetto a una perdita di euro 1,7 milioni dell'esercizio al 31 dicembre 2020).

L'Amministratore Delegato osserva come costituisca un importante risultato per il Gruppo IPI avere ottenuto un margine operativo positivo e un utile complessivo, dopo le perdite del precedente esercizio, tanto più in presenza della pandemia da Covid-19 che ha limitato molte delle attività.

Riferisce, a tal proposito, che il risultato e il miglioramento siano principalmente da imputarsi al positivo andamento dei servizi di consulenza, gestione e intermediazione immobiliare, alla tenuta dei canoni di locazione, alla vendita di alcune unità o porzioni di immobili, al sostanziale pareggio della gestione degli alberghi nonostante la crisi generale delle strutture ricettive. Il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto beneficiano inoltre del migliore andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio sulla variazione dei tassi di interesse del debito finanziario, che hanno contribuito positivamente per euro 4,9 milioni.

Procedendo quindi con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI precisa come il bilancio consolidato dell'esercizio 2021 del Gruppo IPI si chiuda con una perdita netta di periodo di euro 3,2 milioni, rispetto ad un risultato negativo di euro 12,6 milioni conseguito al 31 dicembre 2020. Il margine operativo lordo (EBITDA) è positivo per euro 4,5 milioni, rispetto a un valore negativo di euro 3,2 milioni dell'esercizio precedente.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2021 (al netto di operazioni tra società del Gruppo) sono stati di euro 53,5 milioni (euro 42,5 milioni al 31 dicembre 2020). I proventi consolidati realizzati nel corso dell'esercizio 2021 sono stati pari a euro 3,3 milioni, rispetto ad euro 2,1 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Al riguardo precisa come la vendita della porzione di uffici al Lingotto, per oltre euro 17 milioni, non sia compresa nei ricavi del valore della produzione essendo detto immobile classificato tra gli investimenti immobiliari. Ribadisce quindi come il risultato netto complessivo dell'esercizio 2021,

tenendo conto dell'effetto dell'adeguamento al valore di mercato di alcuni immobili, 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 positivo per euro 1,4 milioni (rispetto a una perdita di euro 1,7 milioni nell'esercizio 2020).

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, costituito da investimenti immobiliari in prevalenza a reddito e da aree e immobili da sviluppare o trasformare, è iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2021 ad un valore di euro 262,4 milioni, rispetto ad euro 276,8 milioni al 31 dicembre 2020.

Precisa che, in continuità con il passato, 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 IAS 40, considerando IPI una "*investment company*". I due hotel di proprietà di Lingotto Hotels S.r.l. sono stati pertanto iscritti nel bilancio tra le immobilizzazioni materiali e sono stati valutati al *fair value*, così come gli uffici utilizzati da IPI e le aree a parcheggio rimaste di proprietà del Gruppo, al fine di fornire una migliore rappresentazione dei fabbricati strumentali.

Gli investimenti immobiliari e i beni strumentali sono in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo e sono costituiti da due alberghi di proprietà, il complesso del Lingotto costituito da uffici e magazzini, i posti auto rimasti di proprietà del Gruppo dopo la vendita dei parcheggi perfezionata nel mese dicembre 2019, quattro immobili ad uso direzionale siti in Bologna, Torino, Padova e Marghera, una porzione di edificio in Milano ad uso residenziale, alcuni immobili situati in Milano, Torino e Genova da riqualificare e locare e alcune aree di sviluppo localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO) e Villastellone (TO) a destinazione residenziale, alberghiera, direzionale, commerciale e produttiva. Sono iscritti in bilancio ad un valore complessivo di euro 247,6 milioni sulla base di una valutazione

effettuata da un esperto indipendente, hanno generato complessivamente euro 7,6 milioni di canoni di locazione ed euro 6,1 milioni di ricavi nell'ambito dell'attività ricettiva.

L'indebitamento finanziario effettivo del Gruppo è di euro 169,7 milioni al 31 dicembre 2021 (euro 189,1 milioni applicando il principio contabile IFRS 16) rispetto a euro 180,7 milioni (euro 200,8 milioni applicando il principio contabile IFRS 16) al 31 dicembre 2020. La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi di capitale effettuati e dalla riduzione del valore di mercato dei derivati sottoscritti per la copertura del rischio relativo all'andamento dei tassi di interesse.

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 2022 saranno da rimborsare quote di capitale e interessi per mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari per euro 11,9 milioni, rispetto a euro 12,5 milioni restituiti nel corso dell'esercizio 2021; al riguardo l'Amministratore Delegato sottolinea come il Gruppo 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 derivati.

Proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2021 è negativa per euro 147,7 milioni (euro 167,1 milioni applicando il principio contabile IFRS 16), in miglioramento rispetto a un valore negativo di euro 161,3 milioni (euro 181,4 milioni applicando il principio contabile IFRS 16) del corrispondente periodo del 2020.

Alla fine dell'esercizio 2021, il Gruppo IPI dispone di liquidità per oltre euro 20 milioni che, escludendo le linee di credito concesse e non usufruite, potrà essere sfruttata per far fronte agli impegni assunti e affrontare le eventuali criticità che si dovessero verificare nel corso

del corrente esercizio.

Al riguardo informa che nel corso del 2021, stante l'incertezza che caratterizza il contesto economico e la limitata attendibilità delle previsioni in merito all'evoluzione della gestione, sono stati ottenuti dagli istituti di credito nuovi finanziamenti per un importo complessivo di euro 17 milioni, alcuni dei quali assistiti dalla garanzia rilasciata da SACE S.p.A. nell'ambito delle misure di sostegno alle imprese emanate dal Governo per contrastare gli effetti negativi provocati dal protrarsi dell'emergenza epidemiologica da Covid-19; evidenzia, pertanto, come gli istituti bancari potrebbero dimostrarsi più riottosi a concedere finanziamenti, una volta che sarà venuta meno tale forma di sostegno.

Comunica, infine, che il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 del Gruppo è di euro 105,8 milioni, rispetto ad euro 104,4 milioni del corrispondente periodo del 2020. L'incremento è imputabile al risultato dell'esercizio al netto della variazione, per la quota efficace, del *fair value* sui derivati di copertura del rischio sui tassi di interesse.

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 2021.

Evidenzia come il Gruppo abbia conseguito, nel corso dell'esercizio 2021, ottime *performance* con riferimento alle attività di intermediazione e di *agency*, conseguendo ricavi per oltre euro 5 milioni, anticipando come l'attività di intermediazione abbia fatto registrare buone *performance* anche nei primi mesi di esercizio del 2022.

Dichiara, pertanto, particolarmente soddisfacenti i risultati raggiunti dalla controllata IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l., tenuto conto degli anni difficili attraversati dal settore di attività in cui la stessa opera. A tal proposito, riferisce come sia prossima l'apertura di una nuova filiale a Bari, dalla quale si attendono ottimi risultati.

Per quanto riguarda l'attività di servizi integrati svolta da AGIRE S.p.A. e dalle controllate

AgireEngineering S.r.l. e Agire Condominium S.r.l., evidenzia come i ricavi conseguiti (pari a circa euro 16 milioni a livello aggregato) siano sostanzialmente in linea con quelli registrati lo scorso anno, registrando un risultato positivo a chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2021.

Con riferimento all'attività alberghiera, evidenzia come - pur nelle evidenti difficoltà che sono conseguite al periodo pandemico - il relativo settore abbia raddoppiato i propri ricavi rispetto a quelli realizzati al 31 dicembre 2020, chiudendo il 2021 in sostanziale pareggio: ciò è stato reso possibile anche grazie alla decisione assunta di avvalersi della facoltà di sospensione degli ammortamenti per il periodo di imposta 2021. Riferisce che l'attività alberghiera ha peraltro richiesto investimenti importanti, soprattutto per ciò che concerne le opere di sanificazione continua degli ambienti, volte al contenimento dei contagi da Covid-19.

Dal punto di vista immobiliare, riferisce dell'investimento effettuato sul Palazzo ex RAI, acquistato a fine 2021 ad un prezzo di euro 8,1 milioni. Si tratta di un'iniziativa assunta nella piena consapevolezza, da parte del *management*, degli sforzi che tale investimento comporterà con riguardo alle opere di bonifica e di riqualificazione che dovranno effettuarsi, trattandosi di un palazzo in cui è notoriamente documentata la presenza di materiale contenente amianto. L'attività su tale Palazzo è sinora consistita, in particolare:

- nell'effettuazione di una mappatura dell'amianto, già avviata a maggio dello scorso anno a seguito della stipula del preliminare di compravendita;
- nello svolgimento di incontri tecnici con gli enti ASL e ARPA, i quali hanno chiesto di effettuare indagini supplementari sul sito, tenuto conto del fatto che ruotano attorno alla storia di tale Palazzo ben otto procedimenti penali per lesioni e morti amianto-correlate, alcuni dei quali ancora pendenti.

A tal proposito, riferisce che sono state recuperate le consulenze tecniche utilizzate

nell'ambito dei procedimenti penali in oggetto, le quali hanno dato conferma di una significativa presenza di amianto all'interno del Palazzo ex RAI, la cui rimozione richiederà interventi di bonifica importanti e delicati, per i quali la Società si sta già muovendo adottando le necessarie cautele che la circostanza impone. A tal fine è stato nominato un Responsabile del Rischio Amianto (RRA), individuato nella persona dell'Ing. Sallitto, e sarà presto nominato un Responsabile della Sicurezza, per avere la massima garanzia che si stia procedendo nella direzione corretta.

Prosegue riferendo come siano state avviate le interlocuzioni con la Città di Torino, per organizzare adeguatamente l'area del cantiere, che sarà impegnato nell'effettuazione degli interventi di bonifica, volti alla rilevazione e alla rimozione delle fibre di amianto all'interno dello stabile e nelle sue immediate adiacenze. Informa, a tal fine, che è in corso una preselezione delle candidature per l'aggiudicazione dell'appalto dei servizi di *strip-out* e bonifica dell'area, rivolta principalmente a quelle ditte che comprovino di avere già effettuato tali tipi di intervento per importi significativi e che dimostrino la propria solidità patrimoniale. Riferisce che, una volta avviata la bonifica (la quale potrà realisticamente durare dai 15 ai 18 mesi), partirà il processo di ideazione del *concept* sulla destinazione dell'immobile.

Proseguendo con l'illustrazione delle iniziative assunte sul fronte immobiliare, riferisce che, come anticipato nel corso dell'informativa sui risultati di gestione, la vendita della porzione di uffici al Lingotto non sia stata compresa nei ricavi del valore della produzione pari a euro 5,3 milioni, essendo detto immobile classificato tra gli investimenti immobiliari. Precisa quindi come a tale somma debba aggiungersi quella ulteriore di oltre euro 17 milioni (ai quali andranno sommati euro 2,2 milioni che saranno rogitati nel mese di maggio 2022) relativa alla vendita degli uffici del Lingotto, per una porzione di 8.000 mq, a MSC, la quale realizzerà presso tale sede un proprio centro *cybersecurity* con oltre 800 nuove assunzioni

previste. Riferisce come tale vendita abbia consentito di ridurre la *vacancy* sul Lingotto.

Sempre con riguardo agli uffici del Lingotto anticipa che, nel corso del corrente esercizio 2022, è stato altresì stipulato un contratto di locazione con ENEL, per una porzione di circa 5.000 mq, dopo una trattativa particolarmente lunga e difficile che ha comportato l'effettuazione di una serie di interventi di riqualificazione degli uffici secondo i *desiderata* della conduttrice, oltre ad una serie di alcune nuove locazioni commerciali, che hanno complessivamente ridotto la *vacancy* sul Lingotto a circa 4.000 mq.

Riferisce che sono stati, inoltre, effettuati investimenti volti a riqualificare quelle aree di più difficile destinazione, tra le quali:

- quella sita a Marentino (TO), per la quale è stata presentata domanda di approvazione del Piano Attuativo, al fine di ottenere la possibilità di procedere alla riqualificazione dell'area esistente ed alla nuova edificazione;
- quella sita a Napoli, per la quale è stata presentata al Ministero dell'Ambiente e all'Amministrazione Regionale l'istanza volta all'approvazione del Piano di Caratterizzazione;
- l'immobile sito a Genova, sottoposto a vincolo della Soprintendenza, per il quale ci si è avvalsi dell'utilizzo del *bonus* facciate e si è aderito ad un'offerta di acquisto presentata dallo stesso Comune: operazione che dovrebbe concludersi entro la fine del corrente anno.

Riferisce che le citate attività hanno perseguito l'obiettivo di valorizzare gli *assets* immobiliari e generare maggiori ricavi attraverso la vendita o concessione in locazione degli stessi.

Illustra come i canoni di locazione conseguiti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 siano stati pari a euro 7,6 milioni (sostanzialmente in linea rispetto ad euro 7,9 milioni conseguiti nel corso del precedente esercizio). A tal proposito, evidenzia che l'immobile sito

a Marghera verrà presto liberato dall'attuale conduttrice WINDTRE, che occupa attualmente una superficie pari ad un terzo dell'immobile; occorrerà pertanto valutare le funzioni di tale immobile, ristrutturarlo e riqualificarlo.

Proseguendo con la propria illustrazione, l'Amministratore Delegato fornisce un aggiornamento in merito ai fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio sociale e, in particolare, in merito allo stato del contenzioso tributario. Riferisce, in particolare, che nel mese di marzo la Cassazione ha rinviato alla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte, in nuova composizione, il contenzioso su presunte elusioni, riferibili agli esercizi 2005 e 2006, per un nuovo esame del merito della lite. In particolare, la Corte di Cassazione ha chiesto alla Commissione Tributaria Regionale se le operazioni oggetto di lite, di cui l'Amministrazione Finanziaria ha contestato l'elusività, siano assistite da valide ragioni economiche atte a giustificare l'intento non elusivo della normativa tributaria. Riferisce di ritenere tale pronuncia della Cassazione una piccola vittoria, conducendo a un nuovo esame nel merito della lite.

Comunica, inoltre, che con riferimento a tale contenzioso risulta attualmente iscritto in bilancio un fondo rischi del valore di circa euro 14 milioni.

Prende la parola il Presidente Prof. Massimo SEGRE, il quale, a completamento di quanto riferito dall'Amministratore Delegato, si dichiara ottimista circa l'esito favorevole al Gruppo di tale contenzioso, auspicando che - con l'approvazione del prossimo bilancio - potrà annullarsi il fondo rischi appostato.

Riferisce, inoltre, che la sentenza emanata, nel 2013, dalla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte, con la quale era stata accertata l'ipotesi elusiva per il 2005, in ribaltamento della ricostruzione a suo tempo effettuata dalla Commissione Tributaria Provinciale, e verso cui è stato interposto ricorso per cassazione, sia dotata di esecutività. Proprio al fine di sospendere la riscossione coattiva del credito da parte

dell'Amministrazione Finanziaria, è stata - a suo tempo - iscritta un'ipoteca volontaria su alcuni immobili, per un valore complessivo di euro 34,9 milioni: si tratta di una garanzia che ha finito per ingessare in maniera significativa l'attività del Gruppo.

Il Presidente anticipa in tale sede che, in caso di esito favorevole del contenzioso tributario in oggetto, sarà sua intenzione valutare coi consulenti legali se ricorrere per ottenere il risarcimento dei danni patiti per eccessiva durata del processo tributario.

Terminata l'illustrazione, il Presidente ringrazia l'Amministratore Delegato per l'esauriente esposizione e lo ringrazia e chiede se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il quale evidenzia preliminarmente come - benché il bilancio riporti dati migliorativi, in termini di ricavi e di riduzione dell'indebitamento del Gruppo, e i valori di EBIT ed EBITDA siano tornati positivi – la posizione finanziaria netta di IPI abbia subito un peggioramento per circa 30 milioni di euro, rispetto ai valori conseguiti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Chiede, dunque, delucidazioni in merito, invitando il *management* a fornire una chiave di lettura di tali dati apparentemente in contrasto.

Prosegue domandando come potrà incidere, sui derivati di copertura della Società, l'inflazione e il conseguente incremento dei tassi di interesse ai quali si assisterà nei prossimi mesi.

Chiede, inoltre, se tra gli euro 20 milioni di disponibilità liquide vadano computati anche gli euro 17 milioni ascrivibili ai finanziamenti a vario titolo erogati a favore delle società del Gruppo.

Prosegue domandando se la vendita degli uffici del Lingotto abbia generato una plusvalenza e, in caso di risposta positiva, a quanto ammonti, non essendogli stato possibile ricavare il dato dal Progetto di Bilancio messo a disposizione degli Azionisti.

Invita il Presidente e l'Amministratore Delegato a fornire un aggiornamento in merito al

contenzioso relativo all'area del pavese, menzionando come la controparte a cui sarebbe spettata l'effettuazione delle opere di bonifica dell'area dovrebbe essere frattanto fallita.

Rileva, ancora, come appaiano esorbitanti le cifre iscritte a bilancio con riguardo alle imposte sostenute da IPI S.p.A. E, infatti, se i valori sono stati correttamente intesi, IPI S.p.A. avrebbe conseguito nel corso del 2021 ricavi per 2,7 milioni di euro e pagato imposte per 1,5 milioni di euro. Chiede, pertanto, delucidazioni sul dato commentato.

Con riguardo alla controllata ISI S.r.l., rileva come i ricavi conseguiti dalla Società siano stati di 5,9 milioni di euro, di cui 4,9 milioni di euro imputabili alle vendite di 16 appartamenti relativi all'immobile sito in Firenze. Deduce, pertanto, che il restante milione di euro sia reddito ascrivibile al secondo immobile di proprietà di ISI S.r.l., sito in Bologna, di cui chiede il valore.

Domanda, inoltre, quale sia stato l'utile generato dalla complessiva operazione sul fabbricato di Firenze di proprietà di ISI S.r.l.

Con riferimento alla controllata MANZONI 44 S.r.l., il Rag. Carlo Maria BRAGHERO rileva come i ricavi non decollino e si siano - anzi - contratti rispetto a quelli conseguiti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, oltretutto con oneri finanziari che saranno destinati ad incidere sempre più sull'attività di tale società. Domanda, pertanto, quando tale società potrà raggiungere il pareggio di bilancio.

Rileva, inoltre, come a pag. 82 del Fascicolo di Bilancio sia riportato che "*gli immobili di Padova, Marghera sono detenuti attraverso contratti di locazione*", chiede pertanto se si tratti di locazioni o, più correttamente, di locazioni finanziarie.

Domanda altresì se gli immobili di proprietà del Gruppo siano tutti occupati, ad eccezione degli immobili siti a Marentino (TO) e a Genova, dei quali si è già riferito.

Rileva, inoltre, come il "fondo svalutazione crediti" sia rimasto pressoché inalterato e rappresenti circa il 60% del valore dei crediti totali. Ritiene tale percentuale abnorme e

sospetta che vi siano crediti ormai non più recuperabili. Domanda, pertanto, come mai tali crediti non vengano definitivamente rinunciati.

Chiede, inoltre, la motivazione per cui la Società abbia deciso di investire in BTP e strumenti finanziari quotati, pur avendo un alto indebitamento e una posizione finanziaria netta negativa.

Prosegue constatando come la Società stia continuando a portare a nuovo le perdite. Chiede, dunque, fino a quando sarà possibile avvalersi di tale facoltà.

Domanda inoltre se, rispetto all'anno passato, ci sia stata una variazione del numero dei soci iscritti a libro e quanti siano stati i certificati azionari depositati in vista dell'odierna Assemblea.

Chiede, infine, come mai il Sindaco effettivo Dr.ssa Emanuela CONGEDO sia assente e quante riunioni abbia tenuto il Collegio Sindacale in corso d'anno.

Interviene il Presidente Prof. Massimo SEGRE, il quale riferisce che sono stati depositati, per la corrente Assemblea, i certificati azionari intestati a IPI DOMANI S.p.A., all'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI e al Rag. Carlo Maria BRAGHERO e che il numero degli Azionisti iscritti a Libro Soci, alla data del 12 aprile 2022, era 331 e, quindi, di un'unità inferiore rispetto a quelli iscritti alla data del 13 gennaio 2020, pari a 332.

Prende la parola il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO, il quale riferisce che il Collegio Sindacale ha effettuato verifiche trimestrali e si è riunito, pertanto, quattro volte nel corso dell'esercizio 2021. Con riferimento all'assenza del Sindaco effettivo Dr.ssa Emanuela CONGEDO espone come la stessa non abbia potuto partecipare all'odierna riunione assembleare per questioni di salute.

Il Presidente cede, dunque, la parola all'Amministratore Delegato affinché fornisca risposte agli ulteriori quesiti formulati dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferisce che la posizione finanziaria netta di IPI S.p.A. è peggiorata per la ricapitalizzazione delle società controllate, mentre la posizione netta contabile del Gruppo ha segnato un deciso miglioramento, essendo passati da un valore negativo di 181,4 milioni di euro, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ad un valore negativo di 167,1 milioni di euro con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

In relazione agli effetti che l'aumento dei tassi di interesse potrà produrre sui derivati di copertura del Gruppo, il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferisce che tali strumenti sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto allo scorso anno e coprono circa il 50% dell'indebitamento finanziario complessivo. Riferisce, pertanto, come in questi giorni si stia valutando l'opportunità di sottoscrivere nuovi contratti su strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse e precisa come gli strumenti di copertura attuali coprono le società del Gruppo contro il rischio che il tasso Euribor cresca oltre il 2%.

Quanto alle disponibilità liquide, riferisce che in esse sono state conteggiate anche le risorse derivanti dai finanziamenti.

Esponde come, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, il Gruppo avesse registrato disponibilità liquide di ammontare pari a 18 milioni di euro, alle quali si sono aggiunte – nel corso del corrente esercizio – circa 22 milioni di euro di liquidità ascrivibili alle vendite effettuate ed ulteriori 18,7 milioni di euro di finanziamenti ottenuti. Si è poi proceduto ad effettuare rimborsi di precedenti finanziamenti e *leasing* per un valore di 22,6 milioni di euro e, dunque, all'esito dell'investimento sul Palazzo ex RAI, dei lavori eseguiti di riqualificazione eseguiti sugli immobili, del pagamento di imposte ed interessi passivi, il Gruppo ha chiuso l'esercizio con disponibilità liquide pari a circa 20 milioni di euro.

Quanto alla plusvalenza realizzata attraverso le vendite degli uffici di proprietà della controllata LINGOTTO 2000 S.p.A., riferisce che la stessa ammonta a 3,2 milioni di euro;

mentre il Gruppo ha realizzato, a livello consolidato, una minusvalenza di euro 2,5 milioni di euro.

Con riguardo al contenzioso su Pavia, informa che sull'area ex Snia è in corso una procedura di esecuzione immobiliare, attivata dalla Banca Popolare di Vicenza (ora AMCO - Asset Management Company S.p.A.), verso la società BORGOSNIA S.r.l. (proprietaria per il 68% dell'area) e sono state finora tenute due aste, andate entrambe deserte. Informa come si stia monitorando l'asta e si stiano cercando eventuali *partners* interessati all'operazione: finora hanno manifestato il proprio interesse un fondo francese, bloccato però dal proprio Governo che ha chiesto al medesimo di dirigere gli investimenti sul territorio francese, ed ESSELUNGA, già proprietaria di una porzione dell'area.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la prossima asta si terrà nel mese di luglio e andrà verosimilmente deserta, richiedendo significativi investimenti. Questo vuol dire che, chiunque acquisti l'area, lo farà ad un prezzo simbolico, dovendo altresì sostenere importanti oneri di bonifica.

Per ciò che concerne le imposte pagate da IPI S.p.A. nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, lascia la parola al *Chief Financial Officer* del Gruppo.

Il Dr. Giorgio CAVALLO rileva come il valore di 1,5 milioni di euro riportato nel conto economico riclassificato di IPI S.p.A. sotto la voce "Imposte" vada letto come importo positivo e dunque, come beneficio fiscale, e non come imposte sostenute. Le imposte sostenute da IPI S.p.A. ammontano, invece, a 565 mila euro, come riportato sotto la voce "Proventi (oneri) finanziari" del conto economico riclassificato.

Riprende la parola l'Amministratore Delegato, il quale espone come l'immobile sito in Bologna, di proprietà della controllata ISI S.r.l., sia attualmente locato, per una parte, ad ENEL e produca ricavi da locazione per circa 1.050.000 euro all'anno. Evidenzia come l'immobile presenti ulteriori 800 mq circa sfitti, che potrebbero pertanto generare ulteriore

ricavo.

Illustra che su tale immobile potrà generarsi un grave problema fiscale, qualora si decidesse di venderlo, perché si realizzerebbe una significativa minusvalenza, avendo l'immobile un valore contabile di circa 28,5 milioni di euro e un valore fiscale di circa 49 milioni di euro (valore che è stato ereditato e che fotografa il prezzo a suo tempo pagato ad ENEL per l'acquisto).

Per ciò che concerne, invece, il fabbricato sito in Firenze, sempre di proprietà della controllata ISI S.r.l., che è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione volto a ricavarne appartamenti da destinare alla vendita, riferisce che l'operazione si è chiusa in sostanziale pareggio. Commenta che sono stati venduti oltre quaranta appartamenti e che residuano da vendere un bilocale e ulteriori tre unità, posizionate ai piani alti, per un valore di 700 mila euro circa.

Con riferimento alla controllata MANZONI 44 S.r.l., comproprietaria con GHIAC S.r.l. del fabbricato sito in Milano, Via Manzoni n° 44, riferisce che lo stesso è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, ultimato nel corso dell'esercizio 2021, che ha consentito di trarne appartamenti concessi in locazione.

Espone che i ricavi derivanti dai canoni di locazione relativi a tale immobile sono aumentati, essendo passati da 308 mila euro conseguiti nel corso dell'esercizio 2020 a 344 mila euro conseguiti nel corso dell'esercizio 2021. Precisa che gli appartamenti disponibili risultano, allo stato, tutti locati, in prevalenza a società, e che le locazioni minime hanno durata di sei mesi. Per ciò che concerne i canoni applicati, riferisce che i bilocali arredati vengono locati a circa 3 mila euro al mese (con qualche variante in base al piano), mentre l'attico dell'ultimo piano è attualmente locato a 72 mila euro all'anno, oltre a 18 mila euro annuali riferiti ad un piccolo appartamento di servizio adiacente. L'intenzione è pertanto quella di mantenere l'immobile, considerati i ricavi che consente di realizzare e trattandosi del solo immobile di

pregio di proprietà del Gruppo sull'intera area di Milano.

Per ciò che concerne gli immobili di Padova e Marghera, precisa che gli stessi sono detenuti in forza di due contratti di locazione finanziaria in essere con Release S.p.A.

Con riguardo allo stato di occupazione degli immobili, riferisce come siano rimasti inoccupati gli immobili di Genova, di Marentino (TO), di Napoli, di Villastellone (TO), di Pavia, quello di Marghera (che si libererà a partire dal prossimo mese di ottobre e che risulta, allo stato, occupato da WINDTRE per un terzo della sua superficie), alcune unità a Milano in Corso Magenta, e l'immobile sito a Torino in Via Pianezza (che risulta occupato solo parzialmente dall'API).

Con riferimento al "fondo svalutazione crediti", l'Amministratore Delegato cede nuovamente la parola al *Chief Finacial Officer*, affinché fornisca delucidazioni in merito.

Il Dr. Giorgio CAVALLO spiega come i crediti verso clienti, i quali risultano esposti al netto delle svalutazioni analiticamente operate, vengono mantenuti in bilancio non avendo rinunciato alla volontà di recuperarli ed eventualmente di cederli, al fine di recuperare fiscalmente quei crediti divenuti ormai inesigibili.

Riprende la parola l'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI, il quale prosegue spiegando come si sia scelto di investire in BTP ed altri strumenti finanziari, al fine di non vedersi applicate commissioni sulla liquidità, da parte degli istituti bancari, nonché di ottenere un rendimento finanziario da tale liquidità.

Per ciò che concerne la possibilità, introdotta dalla normativa emergenziale, di riportare a nuovo quelle perdite che erodano il capitale di oltre un terzo, il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferisce che la Società non si è avvalsa di tale facoltà, non essendosi verificata una simile perdita. Ed infatti il capitale ammonta ad euro 82.078.066 e il patrimonio netto ad euro 65 milioni circa, non tenendosi conto, nel computo, della riserva di copertura dei flussi finanziari.

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, fatto salvo l'ingresso, alle ore 9,10, del Rag. Carlo Maria BRAGHERO, di cui si è già dato atto; il Presidente mette quindi in votazione, per alzata di mano, separatamente, l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 e la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che la proposta del Consiglio di Amministrazione di:

- 1) *approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2021 di IPI S.p.A., che si chiude con una perdita di euro 1.922.159,36;*
- 2) *portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 1.922.159,36”.*

dell'argomento all'ordine del giorno: *“Bilancio al 31 dicembre 2021. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative”* è stata approvata a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 81.076.927 azioni, e Dr. Vittorio MOSCATELLI, per n. 575.000 azioni e, pertanto, complessivamente per n. 81.651.927 azioni.

Ha espresso voto astenuto l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni.

Nessun voto contrario.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del punto 2) all'ordine del giorno: *“Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2024 e determinazione del relativo corrispettivo”.*

Informa di come con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 sia giunto a scadenza l'incarico di revisione legale dei conti conferito a KPMG S.p.A., che ringrazia per la

professionalità dimostrata.

Ricorda altresì che, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, il conferimento dell'incarico alla Società di Revisione e la determinazione del relativo corrispettivo compete all'Assemblea degli Azionisti, su proposta motivata dell'organo di controllo.

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO il quale ricorda che la proposta motivata e l'offerta ricevuta dalla Società di revisione sono contenute nella documentazione consegnata a tutti i presenti e, con il consenso dell'Assemblea, ne omette la lettura.

Il Presidente, ringraziato il Collegio Sindacale, sintetizza il contenuto dell'offerta ricevuta dalla Società di revisione DELOITTE & TOUCHE S.p.A., individuata dal Collegio Sindacale come la società deputata a succedere a KPMG S.p.A., al fine di attuare la raccomandazione di alternare le società di revisione, tenuto conto che KPMG, società di revisione uscente, è rimasta ininterrottamente in carica per oltre un ventennio. Evidenzia, pertanto, come l'offerta ricevuta da DELOITTE & TOUCHE S.p.A. preveda, per l'intera durata dell'incarico, i seguenti corrispettivi annui:

	<u>Corrispettivi</u>	<u>ore stimate</u>
- Revisione contabile del bilancio di IPI S.p.A.	24.000	300
incluse le verifiche della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, le verifiche per la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali per il giudizio di coerenza con il bilancio e di conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione.		

- Revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo incluso il coordinamento del lavoro di revisione del bilancio consolidato, la verifica del procedimento di consolidamento, lo svolgimento di analisi comparative sulle componenti non significative e le verifiche per il giudizio di coerenza con il bilancio e di conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione	<u>10.000</u>	<u>120</u>
TOTALE	<u>34.000</u>	<u>420</u>

oltre ai rimborsi delle spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede e i trasferimenti, nella stessa misura in cui sono sostenute, e le spese accessorie relative alla tecnologia (banche dati, software, ecc.) e ai servizi di segreteria e comunicazione nella misura forfettaria del 5% oltre all'eventuale contributo di vigilanza nella misura dovuta nonché l'IVA.

Su proposta motivata del Collegio Sindacale, il Presidente sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea la proposta di delibera che qui di seguito integralmente si trascrive:

“L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A.:

- *esaminati i disposti dell'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n° 39;*
- *preso atto dell'offerta ricevuta da Deloitte & Touche S.p.A.;*
- *udita la proposta motivata del Collegio Sindacale,*

delibera

di conferire alla Deloitte & Touche S.p.A., l'incarico di revisione legale dei bilanci d'esercizio e dei bilanci consolidati di IPI S.p.A. con chiusura al 31 dicembre 2022,

2023 e 2024, nei termini e alle condizioni previste nell'offerta dalla stessa presentata in data 29 marzo 2022”.

Il Presidente chiede se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il quale dichiara che, pur comprendendo le ragioni d'immagine che hanno spinto a puntare su una delle società di revisione incluse nel novero delle Big Four, avrebbe preferito che il Gruppo orientasse la propria scelta su una società meno blasonata, ma altrettanto capace, al fine di favorire la crescita di qualche nuovo soggetto. Lancia, dunque, tale messaggio come spunto di riflessione per il futuro.

Interviene il Presidente Prof. Massimo SEGRE, il quale ringrazia il Rag. Carlo Maria BRAGHERO per avergli conferito la possibilità di illustrare le ragioni della scelta effettuata. Evidenzia, a tal proposito, che la Società presenta una situazione finanziaria significativa nei confronti del ceto bancario e sia, dunque, dovere del *management* garantire gli *stakeholders* ed i creditori sociali della correttezza del proprio operato. Quindi, benché convenga con il Rag. Carlo Maria BRAGHERO sul fatto che avere una delle Big Four comporti maggiori costi di revisione, ritiene tale scelta doverosa nei confronti di tutti quei soggetti che, a vario titolo, ripongono la loro fiducia nel Gruppo IPI.

Ritiene, peraltro, che, laddove l'incarico di revisione venisse conferito a una società di revisione parimenti competente, ma più piccola e con un nome meno spendibile, il Gruppo potrebbe risparmiare qualche migliaio di euro appena, rischiando però di sostenere maggiori costi, ad esempio, sui tassi di interesse, per via di una minore garanzia, che un istituto di credito potrebbe ravvisare, su una società di revisione meno conosciuta.

Prende nuovamente la parola il Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il quale puntualizza che il proprio intervento non era finalizzato ad evidenziare la possibilità di conseguire un maggiore risparmio di spesa, qualora l'incarico di revisione fosse affidato ad una società di più ridotte

dimensioni, quanto, piuttosto, a sottolineare l'opportunità che si facciano crescere anche imprese meno conosciute, ma altrettanto valide.

Nessun altro avendo chiesto di intervenire, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'adunanza e mette quindi in votazione per alzata di mano la proposta di delibera surriportata chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto, precisando che la proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale e l'offerta della Società di Revisione, richiamata dalla delibera, vengono allegate al presente verbale sotto la lettera "C" per costituirne parte integrante e sostanziale.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il secondo e ultimo punto all'ordine del giorno è stato approvato all'unanimità dei presenti.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 81.076.927 azioni, Dr. Vittorio MOSCATELLI per n. 575.000 azioni e Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni e, pertanto, complessivamente per n. 81.654.558 azioni.

Nessun voto contrario.

Nessun voto astenuto.

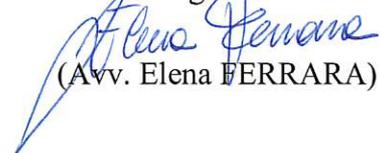
Esaurita la trattazione essendo le ore 10,30 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

Torino, 14 aprile 2022

Il Presidente


(Prof. Massimo SEGRE)

Il Segretario


(Avv. Elena FERRARA)

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 2021 redatto in conformità ai principi contabili internazionali;
- sotto la lettera “C” la proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale e l’offerta presentata dalla Società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.