

“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 02685530012

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

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 22 APRILE 2024

Il ventidue aprile duemilaventiquattro, in Torino, presso la sede legale, via Nizza n. 262/59, alle ore 11,00, si è riunita in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 38 del 30 marzo 2024, 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 2023. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*
- 2) *Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2024-2026 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi.*
- 3) *Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2024-2026 e determinazione dei relativi emolumenti.*

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 la Dr.ssa Noemi MONDO.

Il Presidente 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 19 aprile 2024 erano n. 333.

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 e Dr. Claudio RECCHI, che ringrazia per aver partecipato alla presente riunione.

Comunica che ha giustificato la propria assenza il Consigliere Avv. Carlo PAVESIO.

Precisa che è inoltre presente il Collegio Sindacale nelle persone dei Signori: Dr. Luca ASVISIO, Presidente del Collegio Sindacale, Dr.ssa Emanuela CONGEDO e Dr. Alessandro GALIZIA, Sindaci effettivi.

Partecipano altresì all'Assemblea il Dr. Giorgio CAVALLO, *Chief Financial Officer* del Gruppo IPI, nonché il Dr. Marco MICCOLI e il Dr. Francesco BUSSO della Società di Revisione Deloitte & Touche 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 ciascuna.

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. 81.651.930 azioni con diritto di voto pari al 99,48% 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 2023 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 2023. 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 48 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 2023 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 4.081.542,33;*
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 4.081.542,33".*

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

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente come il risultato del bilancio consolidato 2023 sia peggiorato rispetto all'esercizio precedente a causa dell'aumento dei tassi di interesse e al negativo andamento delle società dei servizi immobiliari del Gruppo AGIRE. L'Amministratore Delegato segnala come nell'esercizio 2023 i ricavi e i proventi consolidati siano stati pari a euro 47,3 milioni, in diminuzione di euro 12,5 milioni rispetto all'esercizio 2022.

In particolare, nel 2023 sono stati quasi azzerati i ricavi per le prestazioni professionali e per gli appalti lavori per efficientamento energetico ed adeguamento sismico.

Il margine operativo lordo (EBITDA), che deriva in prevalenza dalle locazioni, dall'intermediazione immobiliare e dalla gestione alberghiera, è positivo per euro 6,5 milioni, rispetto a un valore positivo di euro 7,8 milioni dell'esercizio precedente, a conferma della capacità del Gruppo di generare cassa per far fronte all'indebitamento finanziario.

Il margine operativo (EBIT) è di euro 3,7 milioni, rispetto ad euro 3,3 milioni dell'esercizio 2022.

Precisa come si sia altresì registrata una riduzione dei costi di circa il 6% rispetto all'esercizio precedente.

Il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto hanno risentito dell'andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario, stipulati negli anni scorsi, che hanno contribuito negativamente per circa euro 3 milioni.

Procedendo quindi con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI precisa come il bilancio consolidato dell'esercizio 2023 del Gruppo IPI si chiuda con una perdita di euro 7,1 milioni, rispetto ad un risultato negativo di euro 5,5 milioni conseguito al 31 dicembre 2022.

Il risultato netto complessivo dell'esercizio 2023, 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, è negativo per euro 10 milioni (rispetto ad un utile di euro 11,5 milioni nell'esercizio 2022).

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, costituito da investimenti immobiliari e immobili strumentali, nonché da immobili da sviluppare o trasformare, è iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2023 ad un valore di euro 234,7 milioni, rispetto ad euro 256,8 milioni al 31 dicembre 2022.

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*". L'immobile ad uso hotel di proprietà della controllata Lingotto Hotels S.r.l. è stato pertanto iscritto nel

bilancio tra le immobilizzazioni materiali ed è stato valutato 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 un albergo di proprietà, il complesso del Lingotto costituito da uffici e magazzini, i posti auto rimasti di proprietà del Gruppo, 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 un immobile uso logistica a Sant'Antonino di Susa completamente locato. Sono iscritti in bilancio ad un valore complessivo di euro 216,8 milioni sulla base di una valutazione effettuata da un esperto indipendente e hanno generato complessivamente euro 7,6 milioni di canoni di locazione ed euro 15,7 milioni di ricavi nell'ambito dell'attività ricettiva.

L'indebitamento finanziario effettivo del Gruppo è di euro 150,4 milioni al 31 dicembre 2023 (euro 188,4 milioni applicando il principio contabile IFRS 16) rispetto a euro 165,2 milioni al 31 dicembre 2022. La significativa riduzione dell'indebitamento 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 2024 saranno da rimborsare quote di capitale e interessi per mutui e finanziamenti per euro 18,8 milioni; 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 il 40% 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 effettiva del Gruppo al 31 dicembre 2023, negativa per euro 130,5 milioni, è in miglioramento di oltre euro 7 milioni rispetto all'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta contabile, negativa per euro 168,5 milioni, è invece aumentata di oltre euro 11 milioni rispetto all'esercizio precedente conseguentemente alla qualificazione, in applicazione del principio contabile IFRS 16, dei canoni di locazione futuri e, in particolare, dell'immobile-hotel venduto nel 2023 e contestualmente preso in locazione per un periodo di 15+12 anni.

Alla fine dell'esercizio 2023, il Gruppo IPI dispone di liquidità per oltre euro 17 milioni che, escludendo le linee di credito concesse e non usufuite, potrà essere utilizzata per far fronte agli impegni assunti e affrontare le eventuali criticità che si dovessero verificare nel corso del corrente esercizio 2024.

Al riguardo informa che nel corso del 2023, 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 20 milioni, destinati a sostenere le diverse attività del Gruppo.

Comunica, infine, che il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 del Gruppo è di euro 107 milioni, rispetto ad euro 117,3 milioni del corrispondente periodo del 2022. Il decremento è imputabile al risultato dell'esercizio al netto della variazione negativa, 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 2023.

Evidenzia, in particolare, come sia proseguito lo sviluppo delle attività in essere sia con riferimento agli investimenti immobiliari, sia nei servizi tecnici e nell'intermediazione immobiliare.

L'attività di *Management e Servizi* per l'immobiliare, prestata dalle controllate AGIRE S.p.A. (che ha variato la propria denominazione in IPI Management Services S.p.A.), IPI Engineering S.r.l. e AGIRE Condominium S.r.l., consiste nella gestione globale e integrata, nonché nella valorizzazione di immobili, complessi e patrimoni immobiliari. Nel 2023 i ricavi consolidati del gruppo AGIRE sono stati pari a euro 13,5 milioni, in significativa riduzione rispetto a euro 25,7 milioni al 31 dicembre 2022, essendo venuti a mancare i ricavi per le attività professionali prestate e l'assunzione di appalti per efficientamento energetico ed adeguamento sismico. Inoltre, nel corso dell'esercizio 2023, il gruppo AGIRE ha anche risentito del cambio dei vertici aziendali in quanto in IPI Management Services S.p.A. non è stato rinnovato, alla scadenza, il mandato all'Amministratore Delegato e in IPI Engineering S.r.l. è deceduto per malattia il Direttore Generale.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI fa rilevare come, ciononostante, il Gruppo AGIRE sia, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nei servizi tecnici per l'immobiliare perché dispone di professionalità interne specializzate che coprono un'ampia gamma di servizi volti a una gestione globale, continuativa e integrata degli immobili e patrimoni immobiliari sia pubblici sia privati, con l'obiettivo di monitorare lo stato, gestire gli aspetti amministrativi e di conservazione, curare la loro valorizzazione nel tempo. AGIRE, nel corso dell'esercizio 2023, ha prestato servizi di *property management* per 587 immobili con 27.650 unità immobiliari per mq. 3.464.000, di cui 32,6% uffici, 18,7% residenziale e social housing, 15,7% commerciale retail, il 13,2% logistica e il restante 19,8% altri usi. I canoni di locazione emessi sono stati di euro 330,6

milioni.

L'Attività di *Intermediazione Immobiliare* (*agency, brokerage* e consulenza nella vendita e locazione) è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l. che opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Torino, Napoli, Roma, Milano, Genova, Bologna, Padova e Bari, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti. L'intermediato nel 2023 è stato pari a euro 203 milioni, rispetto a euro 205 milioni dell'esercizio precedente. Le provvigioni maturate sono state di euro 6,2 milioni (euro 6,5 milioni nel 2022). Il decremento dell'intermediato e dei ricavi è riconducibile al rallentamento delle trattative dovuto prevalentemente all'aumento dei tassi d'interesse. La società ha continuato ad investire nel *marketing*, ma soprattutto sulle persone che sul territorio hanno saputo interpretare, con i mezzi messi a loro disposizione, il ruolo dell'agente-consulente che si avvale dei portali, di internet e delle svariate tecnologie digitali, ma che resta il consulente del cliente.

Con riferimento agli *Investimenti immobiliari*, nel corso dell'esercizio 2023, sono state effettuate le seguenti operazioni.

Nel mese di gennaio 2023 è stato avviato lo *strip-out* e la bonifica dell'amianto e delle fibre artificiali vetrose del palazzo ex RAI in Via Cernaia a Torino, adottando tutte le misure di sicurezza opportune sia per l'ambiente esterno e sia per il personale impiegato dalle imprese appaltatrici, la cui conclusione è prevista entro l'estate 2025 al fine di destinare all'operazione la tempistica necessaria, stante la delicatezza della stessa. Il costo-investimento della bonifica tende a crescere, pur rimanendo all'interno delle iniziali previsioni, non essendo stato possibile pre-determinarlo con precisione per la difficoltà di accertare in anticipo la quantità di materiale dannoso presente. L'Amministratore Delegato ritiene come tale intervento di bonifica e di rigenerazione urbana costituisca oggetto di orgoglio per la Società, sia perché si tratta di un Palazzo iconico abbandonato da anni sia per

il rischio ambientale determinato dalla presenza di notevoli quantità di amianto e di fibre vetrose. I lavori di bonifica stanno procedendo senza intoppi, sono state portate via circa 300 tonnellate di amianto, e le attività di monitoraggio vengono svolte settimanalmente sia internamente mediante l'accesso al cantiere, sia esternamente mediante il rilievo di fibre aerodisperse che vengono analizzate dall'Ospedale CTO di Torino e dall'ARPA Piemonte. Il Dr. Vittorio MOSCATELLI, nell'anticipare come sia stata avviata anche la progettazione della ristrutturazione con le possibili destinazioni d'uso, osserva come, ad opera conclusa, siano attesi ritorni importanti in termini economico-finanziari e sociali.

Proseguendo con la descrizione degli investimenti immobiliari, l'Amministratore Delegato informa che sono state acquistate unità immobiliari ad uso residenziale, uffici e logistica in alcune città per operazioni di *trading* e messa a reddito, per euro 5,5 milioni.

Coglie l'occasione per ricordare la vendita dell'immobile-hotel al Lingotto, contestualmente preso in locazione per un periodo di 15+12 anni, di un immobile nel complesso in Via Pianezza a Torino e delle due unità immobiliari rimaste invendute nel palazzo di Firenze e nel Palazzo *Lagrange* di Torino.

Con riferimento all'*Attività di Gestione delle Strutture Ricettive*, il Dr. MOSCATELLI segnala l'incremento significativo dei ricavi e dei margini nella gestione delle due strutture ricettive al Lingotto. Nell'esercizio 2023, sono stati infatti conseguiti ricavi per euro 15,7 milioni (euro 13,2 milioni nel 2022), con un margine operativo di euro 3,7 milioni (euro 2,5 milioni nel 2022).

Considerati gli straordinari risultati raggiunti nel corso degli anni, l'Amministratore Delegato conferma che lo sviluppo delle attività alberghiere rientra nelle scelte strategiche di *business*. Tramite una *partnership* con Bonifiche Ferraresi è infatti in corso un progetto di riqualificazione di un casale in Toscana, in relazione al quale è previsto a giorni

l'ottenimento del permesso al fine di costruire un *resort*, la cui gestione potrà essere affidata a Lingotto Hotels S.r.l.

Proseguendo con la propria illustrazione, l'Amministratore Delegato fornisce infine un'informativa in merito alla prevedibile evoluzione della gestione.

In particolare, anticipa che gli investimenti immobiliari, nel corso del corrente esercizio 2024, consisteranno principalmente nella prosecuzione dell'attività di bonifica del Palazzo ex RAI, nonché nella valorizzazione di altri immobili di proprietà del Gruppo, per i quali si procederà con piani urbanistici e progetti o con interventi di mantenimento. Per quanto concerne gli immobili finiti verranno colte le eventuali opportunità di vendita che si dovessero presentare nei casi in cui si ritenesse che il prezzo offerto corrisponda a una buona valorizzazione; ciò al fine di ridurre l'indebitamento e disporre delle risorse finanziarie necessarie per intraprendere nuove iniziative e investimenti immobiliari.

Nel settore dei servizi immobiliari, resta confermato l'obiettivo di crescita sia di IPI Agency S.r.l., che andrà ad espandersi ancora con nuove filiali per proseguire nel percorso virtuoso avviato, sia del Gruppo AGIRE (Agire – IPI Engineering – Agire Condominium) ritornando a crescere nei servizi di progettazione integrata, *project & construction management* e *due diligence*, accanto alle tradizionali attività di *property, facility e advisory*.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI conclude la propria esposizione ribadendo come, per quanto concerne l'attività alberghiera, considerato il positivo andamento delle risultanze di gestione, verranno colte le ulteriori opportunità che il mercato possa offrire nella combinazione immobiliare e gestione di strutture ricettive.

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

Interviene l'Azionista Dr. Marco BAVA, il quale – dopo essersi presentato e a proposito dell'omicidio di Edoardo AGNELLI – dichiara che non intende suicidarsi e che eventuali

incidenti potrebbero non essere casuali.

Dopo aver effettuato alcune considerazioni che non saranno oggetto di verbalizzazione poiché estranee all'ordine del giorno, il Dr. Marco BAVA manifesta il proprio apprezzamento per la decisione di tenere, in presenza, le riunioni assembleari di IPI S.p.A., nonostante la recente tendenza di promuovere le adunanze “a porte chiuse”, come lo stesso art. 11 del Decreto Capitali consentirebbe. Ritiene, peraltro, come la chiusura delle assemblee si porrebbe in contraddizione con gli ESG (“Environment, Social and Governance”), tematica che sta riscuotendo una crescente attenzione, e chiede quindi al riguardo l'opinione del Presidente.

Proseguendo con i quesiti, invece, attinenti agli argomenti posti all'ordine del giorno, il Dr. Marco BAVA chiede all'Amministratore Delegato come si intenda utilizzare il Palazzo ex RAI, al termine dei lavori di bonifica. Ricorda, infatti, come gli sia stato riferito – in passato – dell'intenzione di realizzare uffici e al riguardo manifesta il proprio disaccordo. Trattandosi di un immobile iconico e prestigioso della città di Torino e considerata la posizione strategica e centrale, ritiene infatti più opportuno e redditizio realizzare residenze in senso ampio, ricomprendendo cioè anche gli alberghi, visto il buon andamento della gestione dell'attività ricettiva.

Secondo l'opinione del Dr. Marco BAVA gli uffici, anche di rappresentanza, tenderanno a diminuire a Torino, mentre le residenze, sia temporanee sia fisse, potranno invece avere uno scopo.

Definisce il Palazzo ex RAI “una bomba atomica” sul territorio torinese, considerata la significativa presenza di materiale dannoso per l'ambiente e per le persone. Manifesta quindi il proprio apprezzamento ritenendo come la Società sia una delle poche a rispettare i criteri ESG, con competenza e buon senso.

Considera il ritardo un segnale di scrupolosità, sebbene - in termini economici - rappresenti al contempo un costo. A ciò si potrebbe ovviare concedendo eventualmente in affitto le parti terminate del Palazzo, parallelamente alla prosecuzione dei lavori sulle restanti.

Il Dr. Marco BAVA sottolinea come la questione sollevata sia fondamentale anche in funzione degli impieghi che vengono fatti in previsione della rendita degli immobili uso uffici, uso terziario e uso abitazioni, e imponga una riflessione in tale direzione, sebbene ci si trovi ancora nella fase di risanamento.

L'Azionista Dr. Marco BAVA chiede poi che venga verbalizzata, per testimonianza storica, la sua disponibilità a fornire un supporto nella collocazione dell'immobile ex Bertone. Informa infatti di sentirsi legato all'azienda, avendo conseguito uno stage al suo interno. Rende noto, tuttavia, di come il Dr. MOSCATELLI gli avesse negato l'accesso, ritenendo fosse nell'impossibilità di acquisirlo. Al riguardo segnala però di come, nel corso della sua vita, sia venuto a conoscenza di personaggi, anche di primo livello, ai quali avrebbe potuto proporre l'acquisto. In tal caso avrebbe richiesto la commissione direttamente al cliente che lo avrebbe incaricato e non anche alla controparte.

Evidenzia infatti che il settore immobiliare ha da sempre suscitato il suo interesse, come peraltro ricorda di aver fatto presente, in più occasioni, all'Amministratore Delegato. A questo punto crede che il Presidente e l'Amministratore Delegato non lo ritengano degno di potersene occupare.

Proseguendo con i propri quesiti, il Dr. Marco BAVA chiede maggiori dettagli in merito alla plusvalenza realizzata dalla vendita dell'NH Hotel e alle ragioni che hanno condotto a tale decisione proprio in un momento in cui il futuro di Torino sarà sempre più legato al turismo, come le ultime saturazioni degli alberghi dimostrano. Si tratta infatti di un settore in evoluzione, come si evince anche dai risultati di bilancio.

Osserva, in sintesi, come la Società abbia conseguito risultati negativi e, sebbene l'indebitamento sia diminuito, ritiene necessario effettuare un'operazione di aumento del capitale sociale al fine di poter effettuare quegli investimenti necessari per lo sviluppo dell'attività, anche con riferimento al Palazzo ex RAI.

Comunica di non prevedere una riduzione dei tassi di interesse ma di averne al contrario immaginato un rialzo, senza essere stato ascoltato.

Ribadisce quindi al Prof. SEGRE la necessità di effettuare un'operazione di aumento del capitale sociale al fine di poter disporre delle risorse finanziarie necessarie allo sviluppo del Palazzo ex RAI, che rappresenta un investimento importante, in termini di costi e di tempi (e questi ultimi si traducono anch'essi in costi).

Il Dr. Marco BAVA si dichiara infine convinto che il Dr. MOSCATELLI stia effettuando le opportune riflessioni in merito, con la serietà e le competenze che lo hanno sempre contraddistinto. Crede quindi sia di interesse comune facilitare il lavoro all'Amministratore Delegato evitando che si ritrovi in assillo finanziario e costretto ad accorciare i tempi, con le problematiche che ne potrebbero derivare.

Essendo terminati i quesiti, interviene il Presidente Prof. Massimo SEGRE il quale, con riferimento alla normativa che ha introdotto la possibilità di tenere le Assemblee esclusivamente tramite il Rappresentante Designato, trattandosi di materia al di fuori dell'ordine del giorno, si rende disponibile a fornire la propria opinione in altra sede, se ve ne sarà occasione.

Dichiara poi di condividere le considerazioni svolte dal Dr. Marco BAVA con riferimento alla valutazione dei tassi di interesse, ricordando come il primo governo Prodi si fosse posto l'obiettivo di consentire alle famiglie la possibilità di ottenere mutui per la prima casa al tasso di interesse del 5% e quindi ben al di sopra di quelli attualmente applicati. Ritiene

quindi che il fatto di aver beneficiato per molto tempo di tassi di interesse negativi non deve farci dimenticare la storia. I tassi di interesse attuali, a suo avviso, non possono essere considerati elevati.

Con riferimento ai quesiti posti in relazione al Palazzo ex RAI, nel condividere il parere espresso dall’Azionista circa l’elevato rischio che rappresenta la presenza di una notevole quantità di amianto per il territorio torinese, conferma che si rende disponibile ad effettuare un’operazione di aumento del capitale sociale nel caso in cui si rendesse necessario.

In relazione alla vendita dell’NH Hotel, fa presente come rientri nelle scelte strategiche quella di procedere, per quanto possibile, con l’alienazione di tutto il Lingotto. Precisa, infatti, come sia stata valutata l’opportunità di sostituire il “grattacielo orizzontale” (il Lingotto) con un “grattacielo verticale” e osserva che, se ciò si realizzasse, non si renderebbe necessario procedere con un aumento del capitale sociale, operazione che verrebbe valutata soltanto nel caso in cui non si riuscisse nemmeno a cedere alcuni ulteriori immobili presenti nel patrimonio sociale. Pertanto, collegandosi al discorso del Dr. Marco BAVA circa gli stabilimenti Maserati, gli chiede - nel caso in cui lo stesso dovesse trovarsi in contatto con qualche personaggio abiente interessato all’acquisizione - di non esitare a contattarlo.

Il Dr. Marco BAVA interviene dichiarandosi perfettamente d’accordo, sebbene ritenga difficile, se non impossibile, riuscire a vendere il Lingotto, a meno che non ci si rivolga ad un fondo comune disposto ad investire. Manifesta quindi le proprie perplessità al riguardo, non ritenendo appetibile l’immobile in oggetto, soprattutto perché si trova nella città di Torino, che si sta impoverendo.

Il Presidente cede, dunque, la parola all’Amministratore Delegato affinché fornisca le risposte agli ulteriori quesiti formulati dall’Azionista Dr. Marco BAVA.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferisce che, per quanto concerne le destinazioni d’uso del Palazzo ex RAI, non sia ancora stata assunta una decisione. Sono in fase di valutazione le

diverse destinazioni possibili, anche sulla base delle analisi di mercato e delle caratteristiche dell'immobile, sulla possibilità di realizzare sale meeting, bar, ristoranti, ApartHotel destinati ai *managers* e spazi gestiti. Occorre tuttavia attendere il progresso dei lavori di bonifica, che attualmente ha riguardato un piano interrato e il corpo basso, al fine di poterne comprendere la struttura ed esaminare il suo interno. Si tratta infatti di una struttura in ferro che potrebbe aver subito delle corrosioni e occorre pertanto valutare l'adeguamento strutturale e sismico necessario, onde poter effettuare le opportune considerazioni sulle varie destinazioni d'uso.

Al riguardo, l'Amministratore Delegato informa che è stato incaricato il Politecnico di Torino per una analisi strutturale e i *team* di progettazione stanno ancora lavorando, svolgendo alcune prove.

Per quanto concerne il complesso ex Maserati, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la controllata IPI Agency S.r.l. ha ricevuto un mandato dal gruppo Stellantis per la ricerca di un acquirente, il quale prevede l'obbligo, in capo al mandatario, di comunicare il nominativo dell'eventuale investitore interessato al fine di ottenerne l'autorizzazione preventiva da parte del mandante. Invita pertanto il Dr. BAVA a comunicare il nominativo del soggetto interessato al fine di poterlo presentare al mandante e ottenere l'eventuale autorizzazione ad accedere al complesso.

Con riferimento all'immobile-hotel, l'Amministratore Delegato informa che la controllata Lingotto Hotels S.r.l. lo ha venduto al prezzo di euro 27 milioni, realizzando una piccola plusvalenza di circa euro 500 mila. E' stato quindi contestualmente preso in locazione ad un canone fisso, non legato al fatturato. Tale operazione rientra nella scelta strategica relativa alla dismissione del Lingotto, che sarà difficile ma non impossibile. Informa infatti che una parte del Lingotto è stata venduta a MSC e non esclude che in futuro si possano presentare

ulteriori trattative. Non trattandosi di un immobile intero non suscita l'interesse degli investitori istituzionali e ritiene quindi più fattibile venderlo in maniera frazionata.

Sottolinea come, in ogni caso, il Lingotto generi un rendimento del 4,7% sul valore di bilancio. Le superfici non locate ammontano a circa 1.300 mq, nel mese di luglio è prevista l'uscita di Unipol ma sono in corso alcune trattative per la locazione delle medesime superfici ad altri soggetti.

L'Amministratore Delegato conclude il proprio intervento facendo rilevare come sarebbe importante, sebbene altrettanto difficile, riuscire a vendere gli immobili che non generano reddito, in relazione ai quali sono state intraprese le opportune iniziative al fine di una loro migliore valorizzazione, come ad esempio il progetto di realizzare un hotel nell'immobile in Marghera, vuoto dal dicembre 2022.

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, separatamente, l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023 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 2023 di IPI S.p.A., che si chiude con una perdita di euro 4.081.542,33;*
- 2) *portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 4.081.542,33",*

dell'argomento all'ordine del giorno: "*Bilancio al 31 dicembre 2023. 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 Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

Nessun voto contrario.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del punto 2) all’ordine del giorno: “*Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2024-2026 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi*”.

Ricorda che con l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023 è giunto a scadenza, essendosi compiuto il terzo esercizio sociale, il mandato dell’attuale Consiglio di Amministrazione, conferito dall’Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. in data 15 aprile 2021.

Osserva come sia pertanto necessario procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2024-2026 e alla determinazione dei compensi spettanti ai componenti dello stesso.

Il Presidente, quale rappresentante dell’Azionista di maggioranza “IPI DOMANI S.p.A.”, propone di:

- stabilire in 7 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2024-2026 e cioè con durata fino all’Assemblea che discuterà il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2026;
- nominare Amministratori i Signori:
 - Prof. Massimo SEGRE, cittadino italiano nato a Torino il 16 novembre 1959, codice fiscale SGRMSM59S16L219U, domiciliato per la carica presso la sede della Società;

- Dr. Vittorio MOSCATELLI, cittadino italiano nato a Figino Serenza (CO) il 19 aprile 1956, codice fiscale MSCVTR56D19D579D, domiciliato per la carica presso la sede della Società;
 - Prof. Avv. Guido CANALE, cittadino italiano nato a Torino il 18 luglio 1958, codice fiscale CNLGDU58L18L219I, domiciliato per la carica presso la sede della Società;
 - Dr.ssa Noemi MONDO, cittadina italiana nata a Moncalieri (TO) il 15 gennaio 1985, codice fiscale MNDNMO85A55F335Y, domiciliata per la carica presso la sede della Società;
 - Dr. Gerardo NAVAZIO, cittadino italiano nato a Melfi (PZ) il 12 dicembre 1961, codice fiscale NVZGRD61T12F104B, domiciliato per la carica presso la sede della Società;
 - Dr. Claudio RECCHI, cittadino italiano nato a Torino il 20 marzo 1955, codice fiscale RCCCLD55C20L219K, domiciliato per la carica presso la sede della Società;
 - Ing. Alessandra RIGAZZI, cittadina italiana nata a Torino il 6 settembre 1975, codice fiscale RGZLSN75P46L219Z, domiciliata per la carica presso la sede della Società;
- consentire agli Amministratori di assumere altri incarichi ai sensi dell'art. 2390, comma 1, del Codice Civile;
 - attribuire, ai sensi dell'art. 2389, comma 1, del Codice Civile, a ciascun componente il Consiglio di Amministrazione un compenso annuo pro-rata temporis di euro 3.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – oltre a un compenso di euro 1.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – per la partecipazione a ogni riunione del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente informa che tutti i candidati proposti hanno rilasciato la dichiarazione di accettazione della carica attestante l'inesistenza, a proprio carico, delle cause di ineleggibilità previste dall'art. 2382 del Codice Civile e di interdizione dall'ufficio di amministratore adottate nei propri confronti in uno stato membro dell'Unione Europea.

Sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea le delibere che qui di seguito integralmente si riportano:

1) RELATIVAMENTE ALLA DETERMINAZIONE DEL NUMERO DEI COMPONENTI:

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

- *preso atto della proposta dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A.;*
- *avuto a mente i disposti di legge e di Statuto,*

delibera

- *di stabilire in 7 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2024-2026 e cioè con durata in carica fino all'Assemblea che discuterà il bilancio chiuso al 31 dicembre 2026;*
- *di nominare Amministratori i Signori: Prof. Massimo SEGRE, Dr. Vittorio MOSCATELLI, Prof. Avv. Guido CANALE, Dr.ssa Noemi MONDO, Dr. Gerardo NAVAZIO, Dr. Claudio RECCHI e Ing. Alessandra RIGAZZI;*
- *di consentire ai nominati Amministratori di assumere altri incarichi, ai sensi dell'art. 2390 del Codice Civile”.*

2) RELATIVAMENTE AL COMPENSO DEGLI AMMINISTRATORI:

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

- *preso atto della proposta dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A.;*
- *avuto a mente i disposti di legge e di Statuto,*

delibera

- *di attribuire, ai sensi dell'art. 2389, comma 1, del Codice Civile, a ciascun componente il Consiglio di Amministrazione un compenso annuo pro-rata temporis di euro 3.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – oltre a un compenso di euro 1.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – per la partecipazione a ogni riunione del Consiglio di Amministrazione”.*

Chiede quindi se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l’Azionista Dr. Marco BAVA per chiedere le ragioni relative alla mancata ripresentazione della candidatura dell’Avv. PAVESIO. Domanda inoltre di poter ricevere una sintesi delle caratteristiche professionali dei nuovi Consiglieri proposti.

Il Presidente informa che l’Avv. Carlo PAVESIO ha comunicato di non poter essere più disponibile a far parte del Consiglio di Amministrazione per una questione di cumulo di incarichi. Procede quindi a descrivere le caratteristiche professionali dei nuovi Consiglieri nelle persone del Prof. Avv. Guido CANALE, del Dr. Gerardo NAVAZIO e dell’Ing. Alessandra RIGAZZI.

L’Azionista Dr. Marco BAVA dichiara, per coerenza, di esprimere voto astenuto, sebbene si trovi in una situazione di difficoltà essendo presente, tra i candidati, il Dr. Claudio RECCHI, persona che egli reputa essere un amico.

Essendo stata fornita una risposta alle 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 la determinazione del numero degli amministratori, la nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2024-2026 e la fissazione dei relativi compensi, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

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

Ha espresso voto astenuto l'Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

Nessun voto contrario.

Il Presidente esprime un sentito ringraziamento al Consigliere uscente, Avv. Carlo PAVESIO, impossibilitato a partecipare all'odierna seduta assembleare, per la disponibilità manifestata e per l'opera svolta a favore della Società.

Il Presidente procede infine alla trattazione del terzo e ultimo punto all'ordine del giorno: *“Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2024-2026 e determinazione dei relativi emolumenti”*.

Informa che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 è giunto a scadenza, essendosi compiuto il terzo esercizio sociale, il mandato dell'attuale Collegio Sindacale, conferito dall'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. in data 15 aprile 2021.

Il Prof. Massimo SEGRE, quale rappresentante dell'Azionista di maggioranza “IPI DOMANI S.p.A.”, propone di:

- nominare quali membri effettivi del Collegio Sindacale, che a mente di legge rimarrà in carica fino all'Assemblea che discuterà il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2026, i

Signori:

- * Dr. Luca ASVISIO, cittadino italiano nato a Torino il 16 marzo 1965, codice fiscale SVSLCU65C16L219E, domiciliato per la carica presso la sede della Società, iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 2450, con Decreto

Ministeriale del 12 aprile 1995, Gazzetta Ufficiale n. 31 BIS del 21 aprile 1995;

* Dr.ssa Emanuela CONGEDO, nata a Torino il 12 giugno 1969, codice fiscale CNGMNL69H52L219J, domiciliata per la carica presso la sede della Società, iscritta nel Registro dei Revisori Legali al n. 120412, con Decreto Ministeriale del 19 aprile 2001, Gazzetta Ufficiale n. 36 dell'8 maggio 2001;

* Dr. Alessandro GALIZIA, nato a Lanzo Torinese (TO) il 3 agosto 1983, codice fiscale GLZLSN83M03E445G, domiciliato per la carica presso la sede della Società, iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 160807, con Decreto Ministeriale del 24 gennaio 2011, Gazzetta Ufficiale n. 9 dell'1 febbraio 2011;

- nominare quali membri supplenti del Collegio Sindacale i Signori:

* Dr. Tiziano BRACCO, nato ad Alessandria il 25 giugno 1971, codice fiscale BRCTZN71H25A182K, domiciliato per la carica presso la sede della Società, iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 139767, con Decreto Ministeriale del 21 aprile 2006, Gazzetta Ufficiale n. 34 del 5 maggio 2006;

* Dr.ssa Elena ASCHERO, nata a Torino il 23 maggio 1978, codice fiscale SCHLNE78E63L219V, domiciliata per la carica presso la sede della Società, iscritta nel Registro dei Revisori Legali al n. 156701, con Decreto Ministeriale del 23 ottobre 2009, Gazzetta Ufficiale n. 86 del 6 novembre 2009;

- di conferire la carica di Presidente del Collegio Sindacale al Dr. Luca ASVISIO;

- di determinare omnicomprensivamente il compenso annuo di euro 10.000,00 pro-rata temporis per ciascun Sindaco effettivo e di euro 15.000,00 pro-rata temporis per il Presidente, oltre iva e cassa previdenza.

Chiede quindi se qualcuno intende prendere la parola.

Nessuno avendo chiesto di intervenire, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'adunanza e mette in votazione per alzata di mano la nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente per gli esercizi 2024-2026 e la determinazione dei relativi emolumenti, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto. Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il terzo punto all'ordine del giorno è stato approvato 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.

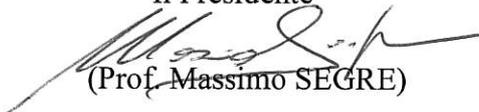
Ha espresso voto astenuto l'Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

Nessun voto contrario.

Esaurita la trattazione, essendo le ore 12,13, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

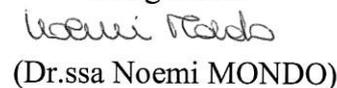
Torino, 22 aprile 2024

Il Presidente



(Prof. 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 2023 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.