

Progetto di fusione per incorporazione di Groma S.r.l. in IPI Servizi S.r.l.

Relazione del Consiglio di Amministrazione

Signori Soci,

le Società interessate dal progetto di fusione sono:

- Groma S.r.l. con sede in Roma via Cavour n° 179, codice fiscale e iscrizione al registro imprese n° 09032280159
- IPI Servizi S.r.l. con sede in Torino via Nizza n° 262/59, codice fiscale e iscrizione al registro imprese n° 09253140017

entrambe le Società sono soggette alla direzione e coordinamento di IPI S.p.A. che possiede l'intero capitale sociale di IPI Servizi S.r.l. ed il 70% del capitale sociale di Groma S.r.l., partecipazione questa in Groma acquisita da IPI nel giugno 2017. Il restante 30% di Groma S.r.l. è posseduto da CIPAG – Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri.

Groma e IPI Servizi esercitano da molti anni, sostanzialmente la stesse attività: servizi tecnici e amministrativi per la gestione di immobili e patrimoni immobiliari.

Groma ha 75 dipendenti e IPI Servizi n° 23 persone, localizzati in prevalenza rispettivamente a Roma e a Torino. Non sono previsti trasferimenti di personale volendo mantenere le due sedi principali: Roma e Torino, sia per servire meglio i clienti sia per valorizzare le specifiche competenze del personale delle due sedi, senza rinunciare ad una coerente e logica razionalizzazione di funzioni.

Non vi è sovrapposizione commerciale tra le due Società, nel senso che i clienti sono sostanzialmente diversi anche se il target di clientela è lo stesso. La storia ha portato a non sovrapporsi nè a farsi concorrenza, e peraltro l'attività captive per le società ovvero per la controllante o società del gruppo di appartenenza è marginale, così come in entrambi i gruppi non ci sono società di gestione del risparmio, compagnie di assicurazione, fondi immobiliari o di private equity che avrebbero potuto limitare l'attività verso questi soggetti terzi per essere considerati parte di un gruppo che comprendeva una società concorrente.

Il margine economico di questo tipo di attività si è ridotto in termini percentuali, e solo con una organizzazione efficiente ed efficace si può essere in grado di rispondere alle esigenze della clientela e conseguire risultati economici positivi. Per questa ragione l'integrazione societaria tra Groma e IPI Servizi è un'opportunità che genera un soggetto patrimonializzato e strutturato, con una buona presenza sul territorio quale ulteriore vantaggio, in grado di rispondere alle attese anche della clientela istituzionale. Un soggetto unico somma delle due realtà può mettere a vantaggio dell'altra struttura le specifiche competenze, consentendo così di sviluppare l'attività e quindi far aumentare i ricavi e nel contempo creare quelle sinergie e risparmi di costi indispensabili per essere concorrenziali sul mercato.

Essendo IPI S.p.A. unico socio di IPI Servizi S.r.l. nonché socio al 70% di Groma S.r.l., la fusione - considerata l'identica attività - costituisce la logica e razionale decisione organizzativa anche dal punto di vista societario.

Per sottolineare l'unità d'intenti e operativa, le società del gruppo IPI attive nei servizi tecnico-amministrativi per l'immobiliare, si presentano fin da ora sul mercato con un solo



brand commerciale distintivo: coinvolte.

acronimo delle società

Avendo le due società sostanzialmente il medesimo oggetto sociale e attività, non ricorrono i presupposti di legge per il recesso del socio eventualmente dissenziente sulla fusione.

Il valore economico delle Società interessate dal progetto di fusione si ritiene di determinarlo sulla base di un criterio misto patrimoniale-reddituale, ovviamente identico per entrambe le società e più precisamente per la valutazione si considererà:

- Il patrimonio netto risultante dalla situazione patrimoniale di riferimento per la fusione, ovvero quella alla data del 31 maggio 2017 senza considerare il risultato del periodo infrannuale, incrementato di 2,5 volte l'EBITDA dell'esercizio 2016.

La situazione patrimoniale di riferimento al 31.5.2017 per gli effetti contabili e fiscali della fusione è allegata al progetto di fusione.

Per una più immediata ricostruzione del rapporto di concambio si riportano le informazioni delle due società necessarie per applicare il criterio di valutazione sopra esposto:

| | Patrimonio netto 31.5.2017 senza considerare il risultato dal 1.1. al 31.5 2017 | EBITDA esercizio 2016 | Capitale sociale |
|--------------------|--|--------------------------|------------------|
| Groma S.r.l. | 2.621.227 | 1.119.445 | 1.000.000 |
| IPI Servizi S.r.l. | 2.344.216 | 7.576 | 2.300.000 |

Nel computo del patrimonio netto di Groma S.r.l. non è stata considerata la riserva indisponibile di euro 7 (sette) milioni costituita a seguito della delibera di riduzione del capitale sociale, liberata e attribuita al Socio alla scadenza del termine per i creditori di interporre opposizione (fine giugno 2017). Alla data della presente relazione detta riserva non è più esistente in quanto non sono state interposte opposizioni. Non vi sono particolari difficoltà o problematicità nella valutazione delle due società.

Sulla base dei dati indicati in tabella, moltiplicando i rispettivi EBITDA per 2,5 volte si ottengono i seguenti valori economici:

Groma S.r.l.: euro 5.419.840

IPI Servizi S.r.l.: euro 2.363.156.

Tenuto conto del capitale sociale delle due società, il rapporto di concambio risulta essere di 5,275 (cinquevirgoladuecentosettantacinque) quote IPI Servizi di un euro per ogni 1 (una) quota capitale di Groma S.r.l. di un euro.

Fatte le opportune proporzioni, il capitale sociale di euro 1(un) milione di Groma S.r.l. sarà annullato a fronte della emissione e assegnazione ai Soci di Groma di quote capitali pari a Euro 5.274.993, che porteranno il capitale sociale di IPI Servizi S.r.l. a 7.574.993 euro.

Vi invitiamo ad approvare il progetto di fusione per incorporazione di Groma S.r.l. in IPI Servizi S.r.l. sulla base di un rapporto di concambio di 5,275 quote IPI Servizi per ogni 1 quota Groma, con conseguente aumento di capitale sociale di IPI servizi S.r.l. da euro 2.300.000 a euro 7.574.993 e quindi per euro 5.274.993

Milano, 4 agosto 2017

Il Consiglio di Amministrazione