



IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Ravenna (RA) via Agro Pontino, 13

Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 336.028.239,08, diviso in n. 348.001.715 azioni ordinarie

Partita IVA e N. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 00397420399

R.E.A. di Ravenna: 88573

Società soggetta alla Direzione e Coordinamento di Coop Adriatica s.c.ar.l.

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIQ S.P.A.

DEL 15 APRILE 2014 ORE 10,00 IN PRIMA CONVOCAZIONE PRESSO

LA SEDE OPERATIVA DELLA SOCIETÀ IN BOLOGNA,

VIA TRATTATI COMUNITARI EUROPEI 1957-2007, N. 13

E IL 16 APRILE 2014 IN SECONDA CONVOCAZIONE, STESSA ORA E LUOGO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA

STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIQ S.P.A.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUL PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PARTE STRAORDINARIA

Proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea Straordinaria per sottoporre alla Vostra approvazione la proposta di aumento di capitale sociale a pagamento riservato esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013, per un importo complessivo massimo di Euro 18.096.089,60, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo (l'“**Aumento di Capitale**”).

L'Aumento di Capitale sarà effettuato, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile.

1. AUMENTO DI CAPITALE

1.1 Finalità, motivazioni e destinazione dell'aumento di capitale

Anche quest'anno, il Consiglio di Amministrazione della Società ha proposto all'Assemblea Ordinaria di deliberare la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,065 per azione, per un ammontare complessivo di Euro 22.620.112.

Per il terzo esercizio consecutivo, il Consiglio di Amministrazione intende proporre alla Vostra approvazione la proposta di deliberare un Aumento di Capitale – il cui importo massimo sarà pari all'80% dell'ammontare complessivo del dividendo che sarà distribuito ai propri azionisti per l'esercizio 2013 – da riservarsi in via esclusiva ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013, consentendo così a tali soggetti di poter utilizzare le somme ricevute a titolo di dividendo per la sottoscrizione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

Tale proposta è in linea con analoghe operazioni di aumento di capitale riservato realizzate da numerosi emittenti esteri quotati operanti, tra l'altro, nel settore immobiliare, quali, ad esempio, i c.d. *dividend reinvestment plan* o il c.d. *dividendo flexible* in Spagna ovvero le operazioni di c.d. *scrip dividend* in Francia.

L'Aumento di Capitale, nei termini sopra indicati, permetterà inoltre alla Società di rafforzare la propria dotazione patrimoniale. I proventi dell'Aumento di Capitale saranno utilizzati per finalità di gestione operativa generale del Gruppo IGD.

1.2 Le modalità dell'aumento di capitale

L'art. 6.3 dello Statuto Sociale prevede che *“ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del codice civile, in sede di aumento di capitale è possibile escludere il diritto di opzione nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata alla revisione contabile.”*

Il Consiglio di Amministrazione ritiene coerente con le motivazioni sopra indicate proporre all'Assemblea di utilizzare la previsione di cui all'art. 6.3 dello Statuto Sociale al fine di deliberare un Aumento di Capitale, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile.

Le azioni di nuova emissione saranno offerte in sottoscrizione dalla Società, mediante stacco di una cedola non negoziabile e non trasferibile, ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013.

2. ANDAMENTO GESTIONALE DELLA SOCIETA' E DEL GRUPPO AD ESSA FACENTE CAPO

Il progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2014, riporta un utile netto pari a Euro 13,8 milioni. I ricavi complessivi ammontano ad Euro 87,8 milioni rispetto ad Euro 89,9 milioni dell'esercizio precedente, registrando un decremento pari al 2,4% principalmente ascrivibile da una parte ad un maggior tasso di *vacancy media*, in parte strumentale per lavori di *fit-out*, e dall'altra per la prosecuzione della politica di sostegno ai *tenant*. Il risultato operativo pari ad Euro 46,9 milioni che, al netto delle variazioni di *fair value* e delle svalutazioni delle immobilizzazioni in corso, passa ad Euro 64,3 milioni, è in riduzione rispetto all'esercizio 2012 principalmente per effetto del calo dei ricavi sopra riportato.

Al 31 dicembre 2013, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali Gestionali pari ad Euro 127,0 milioni, in aumento dello 3,0% rispetto all'esercizio 2012 (Ricavi Totali Gestionali al 31 dicembre 2012 pari ad Euro 123,3 milioni), per effetto dei ricavi da *Trading* relativi alla vendita di immobili del progetto *“Porta a Mare”*. I Ricavi relativi alla gestione caratteristica sono pari ad Euro 120,7 milioni, in diminuzione del 2,0 % rispetto agli Euro 123,3 milioni registrati nell'esercizio 2012. In

particolare, al 31 dicembre 2013 i ricavi da attività locativa diminuiscono di 1,9 % rispetto all'esercizio 2012, per effetto principalmente del maggior tasso di *vacancy* media, in parte strumentale per lavori di *fit out*, e per la prosecuzione della politica di sostegno ai *tenant*.

Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) totale nell'esercizio 2013 è pari ad Euro 82,9 milioni, con una riduzione del 3,3% rispetto agli Euro 85,7 milioni dell'esercizio precedente. Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica al 31 dicembre 2013 del Gruppo IGD è pari ad Euro 82,8 milioni, con una riduzione del 3,5% rispetto agli Euro 85,8 milioni registrati al 31 dicembre 2012.

I costi diretti della gestione caratteristica, comprensivi del costo del personale, al 31 dicembre 2013 sono pari ad Euro 28,0 milioni, in lieve crescita dello 1,0% rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è principalmente riconducibile all'aumento di costi relativi all'IMU, oltre che alle spese condominiali a carico della proprietà a causa di una maggiore *vacancy* media. Si è assistito inoltre ad una riduzione dei costi relativi agli accantonamenti, alle consulenze tecniche e agli interventi di manutenzione.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono invece pari ad Euro 9,9 milioni, in aumento rispetto agli Euro 9,7 milioni al 31 dicembre 2012 e con un'incidenza pari al 8,2% sui ricavi.

L'EBITDA *Margin* della gestione caratteristica è pari al 68,6%, con una flessione di un punto percentuale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando era pari al 69,6%. Il Risultato Operativo (EBIT) del Gruppo IGD al 31 dicembre 2013 è pari ad Euro 48,0 milioni, in riduzione del 10,2% rispetto agli Euro 53,4 milioni registrati al 31 dicembre 2012 per effetto dell'adeguamento al *fair value* degli immobili, per un totale pari a Euro 33,5 milioni. L'Utile Netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2013 è pari ad Euro 5 milioni, rispetto agli Euro 11,3 milioni registrati nell'esercizio 2012. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica, passa da Euro 37,3 milioni al 31 dicembre 2012 a Euro 35,5 milioni al 31 dicembre 2013, con una riduzione del 4,8% .

Nel corso del 2013 il *gearing ratio* è pari ad 1,38, invariato rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2012; la Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2013 del Gruppo IGD è pari ad Euro 1.084,9 milioni, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2012, quando era pari ad Euro 1.089,6 milioni.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2013

Al 31 dicembre 2013, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CB Richard Ellis e Reag, pari ad Euro 1.891,3 milioni, in riduzione rispetto agli Euro 1.906,6 milioni al 31 dicembre 2012.

Il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 saranno resi disponibili

dalla Società nei modi e nei tempi di legge.

3. CONSORZI DI GARANZIA E/O DI COLLOCAMENTO, MODALITA' DI COLLOCAMENTO

Le azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale saranno offerte direttamente dalla Società e non è previsto l'intervento di alcun consorzio di collocamento e/o garanzia.

4. EVENTUALI ALTRE FORME DI COLLOCAMENTO PREVISTO

Non sono previste forme di collocamento diverse da quelle indicate nel precedente paragrafo.

5. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI

La proposta sottoposta alla Vostra approvazione prevede che l'Assemblea Straordinaria determini i criteri ai quali il Consiglio di Amministrazione dovrà attenersi, in una prossima riunione da convocarsi nei giorni immediatamente precedenti l'avvio del periodo di offerta in sottoscrizione delle azioni, per la fissazione del prezzo finale di emissione delle azioni.

Tale scelta, diffusa e consolidata nella prassi di mercato, si rende particolarmente opportuna proprio in considerazione della prescrizione di legge che impone che, per gli aumenti di capitale ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile, il prezzo di emissione "*corrisponda al valore di mercato delle azioni*". Stante il lasso temporale che intercorrerà tra la delibera di Aumento di Capitale e la sua esecuzione, appare infatti opportuno che, in prossimità dell'offerta delle azioni, sia accertato secondo i criteri di seguito stabiliti, quale sia il valore di mercato delle azioni al momento dell'attuazione della delibera di Aumento di Capitale. Qualora, infatti, si procedesse sin d'ora a stabilire un prezzo fisso di emissione delle azioni, sorgerebbe il rischio che tale prezzo, al momento dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale, non corrisponda al valore di mercato delle medesime.

Al riguardo, in assenza di operazioni con caratteristiche analoghe realizzate in Italia, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno proporre il medesimo criterio di determinazione del prezzo utilizzato nelle precedenti operazioni di aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo, in linea con la prassi registrata in Europa .

In particolare, sono state analizzate le emissioni di azioni realizzate recentemente da taluni emittenti francesi e spagnoli, connesse alla distribuzione di dividendi. In tali ipotesi, il prezzo è stato determinato facendo riferimento alla media dei prezzi rilevati in un determinato arco temporale che varia da 5 a 20 giorni di borsa aperta.

Nel caso di specie, sulla base delle analisi effettuate, si è ritenuto che, ai fini dell'individuazione di un prezzo di emissione "*corrispondente al valore di mercato delle azioni*", non si possa prescindere dal prezzo di borsa più recente del titolo IGD, in quanto rappresentativo del valore attribuito alla Società dagli investitori in quel momento e risultato della chiusura di numerosi scambi di vendita e acquisto. Tenendo conto delle caratteristiche dell'azione IGD, si ritiene opportuno prendere a riferimento una media di prezzi ufficiali rilevati in un arco temporale che può variare dai 5 ai 10 giorni di borsa aperta, al fine di evitare l'impatto di singole rilevazioni che possano risentire della liquidità limitata degli scambi.

In particolare, è stato individuato quale parametro oggettivo per la determinazione del prezzo di emissione la media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione che fisserà il suddetto prezzo.

Detto prezzo, così individuato, sarà rettificato sulla base delle prassi di mercato detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2013 – che è previsto che sia distribuito in una data successiva alla determinazione del prezzo di emissione da parte del Consiglio di Amministrazione – e applicando un determinato sconto.

Dall'analisi di operazioni analoghe effettuate in Francia, risulta che lo sconto applicato alla media dei prezzi rilevati è stato pari in media a circa il 10%; tale sconto è stato introdotto, tra l'altro, al fine di contenere i rischi di variazione in diminuzione del prezzo del titolo tra la data della fissazione del prezzo e il momento in cui l'azionista può esercitare la facoltà di richiedere le azioni di nuova emissione in luogo del dividendo in denaro.

Nel caso di specie, ai fini della determinazione dello sconto, è opportuno tenere presente la volatilità dell'azione, il lasso temporale tra la determinazione del prezzo e l'adesione all'aumento, la mancanza di un incentivo fiscale al reinvestimento nell'ordinamento italiano – elemento che caratterizza invece gli ordinamenti europei presi a riferimento – nonché le attuali condizioni di mercato e la prassi di mercato per operazioni di collocamento.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di proporre all'Assemblea quale criterio di fissazione del prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale la media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione che fisserà il suddetto prezzo, rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2013 e (ii) applicando uno sconto fino a un massimo del 10%.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre ritenuto di individuare un prezzo minimo di emissione delle azioni proponendo all'Assemblea che il prezzo di emissione non possa comunque essere inferiore a

Euro 0,69, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti al 27 febbraio 2014 rettificata detraendo l'ammontare del dividendo proposto in relazione all'esercizio 2013 e applicando uno sconto del 15% e pertanto il numero massimo teorico di azioni da emettere è di 26.226.217.

6. AZIONISTI CHE HANNO MANIFESTATO LA DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE L'AUMENTO DI CAPITALE

L'operazione sottoposta all'approvazione dell'Assemblea prevede l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile.

7. PERIODO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE

La Società intende dare esecuzione all'Aumento di Capitale, subordinatamente al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, in concomitanza con il pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2013 e comunque entro il termine ultimo del 30 settembre 2014. Qualora l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto entro tale data, il capitale sociale si intenderà aumentato dell'importo derivante dalle sottoscrizioni effettuate entro il suddetto termine.

8. GODIMENTO DELLE AZIONI

Le azioni di nuova emissione oggetto dell'Aumento di Capitale avranno godimento regolare e attribuiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni in circolazione della Società alla data della loro emissione. Le azioni di nuova emissione non attribuiranno il diritto a percepire il dividendo in relazione all'esercizio 2013.

* * *

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera.

Proposta

“L'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.

- *esaminata la Relazione del Consiglio di Amministrazione e la proposta ivi formulata;*
- *preso atto della relazione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del codice civile, rilasciata dalla società di revisione PricewaterhouseCooper S.p.A.;*

- *preso atto dell'attestazione del Collegio Sindacale che il capitale sociale di Euro 336.028.239,08 (trecentotrentaseimilioniventottomiladuecentotrentanove virgola zero otto) è interamente sottoscritto, versato ed esistente;*

delibera

- 1) di approvare la proposta di aumento di capitale, a pagamento, in via scindibile per un importo complessivo massimo di Euro 18.096.089,60, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile, da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013 ad un prezzo, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione che fisserà il suddetto prezzo, rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2013 e (ii) applicando uno sconto fino a un massimo del 10%. Il prezzo di sottoscrizione delle azioni non potrà comunque essere inferiore a Euro 0,69, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 27 febbraio 2014 rettificata detraendo l'ammontare del dividendo proposto in relazione all'esercizio 2013 e applicando uno sconto del 15% e pertanto il numero massimo delle emittende azioni non potrà essere superiore a n. 26.226.217 azioni;*
- 2) di conferire al Consiglio di Amministrazione il potere di definire, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dall'Assemblea, in una riunione da convocarsi nei giorni immediatamente precedenti l'avvio del periodo di offerta in sottoscrizione delle azioni: (i) il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione e (ii) in conseguenza di quanto previsto sub (i), il numero massimo di azioni di nuova emissione, il relativo rapporto di assegnazione nonché le modalità di assegnazione agli aventi diritto;*
- 3) di fissare al 30 settembre 2014 il termine ultimo per dare esecuzione all'aumento di capitale e di stabilire, ai sensi del secondo comma dell'art. 2439 del cod. civ., che l'aumento di capitale, ove non integralmente sottoscritto, si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro tale termine;*
- 4) di modificare l'art. 6 dello statuto sociale mediante l'inserimento di un nuovo quinto comma, secondo la formulazione di seguito indicata: "6.5. L'Assemblea Straordinaria del 15 aprile 2014 ha deliberato di approvare un aumento di capitale sociale scindibile, a pagamento, per importo complessivo massimo di Euro 18.096.089,60 comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nei*

limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile, da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013 ad un prezzo, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione che fisserà il suddetto prezzo, rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2013 e (ii) applicando uno sconto fino a un massimo del 10%. Il prezzo di sottoscrizione delle azioni non potrà comunque essere inferiore a Euro 0,69, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 27 febbraio 2014, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo proposto in relazione all'esercizio 2013 e applicando uno sconto del 15%, e pertanto il numero massimo delle emittende azioni non potrà essere superiore a n. 26.226.217 azioni. La predetta Assemblea ha conferito al Consiglio di Amministrazione il potere di definire, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dall'Assemblea, in una riunione da convocarsi nei giorni immediatamente precedenti l'avvio del periodo di offerta in sottoscrizione delle azioni: (i) il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione e (ii) in conseguenza di quanto previsto *sub (i)*, il numero massimo di azioni di nuova emissione, il relativo rapporto di assegnazione nonché le modalità di assegnazione agli aventi diritto. Qualora entro il 30 settembre 2014 l'aumento di capitale non risultasse integralmente sottoscritto, il capitale sociale si intenderà aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni effettuate entro tale termine.”

5) *di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente fra loro, ogni più ampio potere per dare attuazione alle deliberazioni di cui sopra per il buon fine dell'operazione, ivi inclusi, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, il potere per:*

- (i) *predisporre e presentare ogni documento richiesto ai fini dell'esecuzione dell'aumento deliberato nonché per adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle azioni di nuova emissione, ivi incluso il potere di provvedere alla predisposizione e alla presentazione alle competenti autorità di ogni domanda, istanza, documento o prospetto allo scopo necessario o opportuno;*
- (ii) *apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni autorità competente*

ovvero in sede di iscrizione, e in genere, per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, con ogni e qualsiasi potere a tal fine necessario e opportuno, nessuno escluso ed eccettuato, compreso l'incarico di depositare presso il competente Registro delle Imprese lo statuto sociale aggiornato con la modificazione del capitale sociale.

* * *

Bologna, 14 marzo 2014

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gilberto Coffari

