



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

Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13

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

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 599.760.278,16

diviso in n. 813.045.631 azioni ordinarie

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

R.E.A. di Ravenna: 88573

Società soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.

14 - 15 APRILE 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO
PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 125-TER E 154-TER DEL
D.LGS. N. 58/1998 NONCHÉ DELL'ART. 73 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON
DELIBERA N. 11971/1999

* * *

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2015; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2015; Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti
4. Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2386 c.c.; deliberazioni inerenti e conseguenti

* * *

Punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Bilancio di esercizio al 31.12.2015; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2015; Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 45.011.200. Tale risultato riflette per l'intero esercizio gli effetti dell'acquisizione del portafoglio "core" effettuato a fine 2014, oltre all'apertura del Retail park Clodì, avvenuto nel maggio 2015, che hanno determinato i principali scostamenti di costi e ricavi, con variazioni significative sia del risultato operativo che dell'utile dell'esercizio. Si evidenzia inoltre un netto miglioramento degli effetti della variazione del Fair value. È stato altresì rilevato e incassato nell'esercizio il dividendo, distribuito dalla società controllata Igd Property SIINQ S.p.A., pari ad Euro 9.459.364, interamente derivante dalla gestione esente.

In particolare i ricavi complessivi ammontano ad Euro 75 milioni rispetto ad Euro 70,3 milioni dell'esercizio precedente, registrando un incremento pari al 6,7%.

Il risultato operativo pari ad Euro 63,3 milioni che, al netto delle variazioni di *fair value* e delle svalutazioni delle immobilizzazioni in corso, passa ad Euro 51,1 milioni, è in aumento rispetto all'esercizio 2014 principalmente per effetto di quanto sopra riportato.

Al 31 dicembre 2015, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali Gestionali pari ad Euro 128,5 milioni, in aumento del 5% rispetto all'esercizio 2014 (Ricavi Totali Gestionali al 31 dicembre 2014 pari ad Euro 122,4 milioni). Tale crescita è stata principalmente determinata dall'impatto positivo delle variazioni di portafoglio, derivante dall'apertura del Retail Park Clodì, dal contributo, per l'intero esercizio, del portafoglio "core" acquisito nell'ultimo trimestre del 2014 e dalle maggiori vendite di unità residenziali nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini. I Ricavi relativi alla gestione caratteristica sono pari ad Euro 125,9 milioni, in aumento rispetto agli Euro 120,5 milioni registrati nell'esercizio 2014. In particolare, al 31 dicembre 2015 i ricavi da attività locativa registrano una variazione del 4,8% rispetto all'esercizio 2014, per effetto di quanto sopra riportato.

I costi diretti della gestione caratteristica, comprensivi del costo del personale, al 31 dicembre 2015 sono pari ad Euro 30,5 milioni, in diminuzione del 2% rispetto all'esercizio precedente. Tale decremento è principalmente riconducibile al calo, registrato nei costi per affitti e locazioni passive, determinato dall'acquisto della galleria Città delle Stelle detenuta in usufrutto nell'esercizio precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono invece pari ad Euro 10,7 milioni in aumento rispetto agli Euro 10,1 milioni al 31 dicembre 2014 e con un'incidenza pari all'8,5% sui ricavi della gestione caratteristica.

Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) totale nell'esercizio 2015 è pari ad Euro 84,4 milioni, con un incremento del 7% rispetto agli Euro 78,8 milioni dell'esercizio precedente. Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica al 31 dicembre 2015 del Gruppo IGD è pari ad Euro 84,8 milioni, con un aumento del 6,9% rispetto agli Euro 79,3 milioni registrati al 31 dicembre 2014.

L'EBITDA *Margin* della gestione caratteristica è pari al 67,3%, con un incremento di 1,5 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando era pari al 65,8%. Il Risultato Operativo (EBIT) del Gruppo IGD al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 84,2 milioni, in incremento del 55,5% rispetto agli Euro 54,2 milioni registrati al 31 dicembre 2014, per effetto prevalentemente del saldo positivo delle svalutazioni e adeguamenti fair value, pari ad Euro 1,5 milioni, rispetto agli Euro - 23,1 milioni dell'esercizio precedente. L'utile ante imposte al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 44,9 milioni, in incremento rispetto agli Euro 9,4 milioni registrati nell'esercizio 2014.

L'Utile Netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 45,6 milioni, in incremento rispetto agli Euro 7,3 milioni registrati nell'esercizio 2014. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica passa da Euro 35,1 milioni al 31 dicembre 2014 a Euro 45,1 milioni al 31 dicembre 2015, con un aumento del 28,5%.

Si registra inoltre un miglioramento della struttura finanziaria del Gruppo, a seguito dell'aumento di capitale concluso nel dicembre 2015: al 31 dicembre 2015 il *gearing ratio* è pari a 0,93, in decremento rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2014; la Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 del Gruppo IGD è pari ad Euro 984,8 milioni, in crescita rispetto al 31 dicembre 2014, quando era pari ad Euro 942,1 milioni, per gli investimenti e le acquisizioni effettuate nell'esercizio.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2015

Al 31 dicembre 2015, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., REAG S.p.A. e Cushman & Wakefield, pari

ad Euro 2.082,01 milioni, in crescita rispetto agli Euro 1.951,21 milioni al 31 dicembre 2014.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

“L’Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- *vista la Relazione del Collegio Sindacale;*
- *esaminato il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2015;*
- *preso atto della relazione della società di revisione PricewaterhouseCooper S.p.A.;*
- *considerato che il numero complessivo delle azioni con godimento regolare alla data proposta di stacco della cedola sarà nel massimo pari a n. 813.045.631 azioni ordinarie;*

delibera

1. *di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2015 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
2. *di utilizzare la riserva sovrapprezzo azioni, per Euro 10.000.000, ad integrazione della riserva legale sino ad un quinto del capitale sociale, portando la riserva legale da Euro 109.952.056 ad Euro 119.952.056, la quale, pertanto, risulterebbe interamente formata nella misura stabilita dall'art 2430 C.C.; la riserva sovrapprezzo azioni passerebbe da Euro 39.971.151,2 a Euro 29.971.151,2;*
3. *di riclassificare per Euro 2.661.977 la Riserva disponibile, formatasi in conseguenza del venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, a seguito delle cessioni di investimenti immobiliari realizzate nell'esercizio, incrementando per pari importo la Riserva di utili non distribuiti;*
4. *di destinare l'utile civilistico per Euro 19.318.102 alla Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo. Conseguentemente, la Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 213.204.348,64 ad Euro 232.522.450,64;*
5. *di distribuire, a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, un dividendo pari ad Euro 0,04.*

Il dividendo complessivo sulla base delle azioni in circolazione al 3 marzo 2016, pari a numero 813.045.631, ammonta ad Euro 32.521.825,24 da prelevare:

- ✓ *per Euro 25.693.098, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente.*

- ✓ per Euro 2.661.868,38 dalle riserve di utili a nuovo rivenienti dal venir meno del vincolo di indisponibilità sulla Riserva Fair value e attribuibili interamente alla gestione esente;

Complessivamente, gli utili distribuiti della gestione esente sono pari ad Euro 28.354.966,38, corrispondenti ad Euro 0,034875 per azione;

- ✓ per Euro 3.955.934,45 utilizzando integralmente la Riserva avanzo da fusione quale riserva di capitale e per Euro 210.924,41 utilizzando parzialmente la Riserva emissione prestito obbligazionario quale riserva di capitale.

Complessivamente, il dividendo distribuito quale riserva di capitale ammonta ad Euro 4.166.858,86 corrispondenti ad Euro 0,005125 per azione.

Complessivamente, a ciascuna azione in circolazione si propone di destinare un dividendo pari ad Euro 0,04 per complessivi Euro 32.521.825,24, calcolato sul numero delle azioni ad oggi esistenti e aventi diritto al dividendo.

Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 16 in data 23 maggio 2016, a partire dal 25 maggio 2016; la legittimazione al pagamento del dividendo sarà determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'art. 83-quater, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, al termine della giornata contabile del 24 maggio 2016 (c.d. record date), come previsto dall'art. 83-terdecies del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

6. di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo esatto di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare dell'utile distribuito."

* * *

Punto 2 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

come a Voi noto, le società emittenti sono tenute a mettere a disposizione del pubblico la Relazione sulla Remunerazione predisposta dalla Società ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Detta relazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 marzo 2016, previa

approvazione da parte del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ed è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo <http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti/Assemblea-Ordinaria-degli-Azionisti-del-14-Aprile-2016> e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nei modi e nei tempi di legge.

Ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, siete chiamati a deliberare in senso favorevole o contrario sulla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione, prevista dal comma 3 del medesimo art. 123-ter, che illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica.

Si rammenta che, ai sensi del suddetto art. 123-ter, comma 6, del TUF, la deliberazione che siete chiamati ad adottare non avrà, in ogni caso, natura vincolante.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

“L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *esaminata e discussa la sezione della Relazione sulla Remunerazione prevista dall'art. 123-ter, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, del direttore generale alla gestione e dei dirigenti con responsabilità strategiche, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica, e messa a disposizione del pubblico nei modi e nei tempi di legge;*

delibera

in senso favorevole sulla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione adottata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 marzo 2016 ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.”

* * *

Punto 3 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Vi ricordiamo che in data 15 aprile 2015 l'Assemblea ha attribuito al Consiglio di Amministrazione un'autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del Codice Civile. L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è stata conferita per un periodo di 18 (diciotto) mesi a partire dalla delibera assembleare, mentre l'autorizzazione alla disposizione è stata conferita senza limiti temporali. L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie scadrà pertanto in data 15 ottobre 2016.

In considerazione dell'opportunità di rinnovare per un periodo ulteriore tale autorizzazione in capo al Consiglio, si propone all'Assemblea di revocare l'autorizzazione in scadenza, deliberando contestualmente una nuova autorizzazione per un periodo di 18 (diciotto) mesi. L'autorizzazione che si propone di attribuire al Consiglio sarà in linea con quella attribuita in data 15 aprile 2015.

Motivazioni della proposta di autorizzazione

Riteniamo utile che l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie sia attribuita per perseguire, nell'interesse della Società, le finalità consentite dalla normativa vigente e dalle prassi di mercato riconosciute dalla Consob, fra le quali:

- i) effettuare operazioni di negoziazione e copertura;
- ii) effettuare operazioni d'investimento di liquidità;
- iii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni.

Numero massimo di azioni oggetto della proposta di autorizzazione

Alla data della presente relazione, il capitale sociale è pari a Euro 599.760.278,16, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 813.045.631 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

Al riguardo, proponiamo che l'Assemblea autorizzi l'acquisto di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, pari al 20% del capitale sociale ex art. 2357, comma 3, del Codice Civile.

Le operazioni di acquisto verranno effettuate nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

L'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente delle azioni in portafoglio, anche prima di aver esaurito il quantitativo massimo di azioni acquistabile, ed eventualmente di riacquistare

le azioni stesse in misura tale che le azioni proprie detenute dalla Società non superino il limite stabilito dall'autorizzazione.

Ulteriori informazioni utili per la valutazione del rispetto dell'art. 2357, comma 3, del Codice Civile

Alla data della presente relazione, né la Società né le società dalla stessa controllate possiedono azioni della Società. Alle società controllate saranno impartite specifiche disposizioni affinché segnalino con tempestività l'eventuale acquisizione di azioni effettuata ai sensi dell'art. 2359-*bis* del Codice Civile.

Durata per la quale si richiede l'autorizzazione

L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione.

L'autorizzazione alla disposizione è richiesta senza limiti temporali.

Corrispettivo minimo e massimo

Gli acquisti dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1, del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003 o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione. In particolare, il predetto articolo prevede che l'emittente non acquisti azioni ad un prezzo superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta indipendente più elevata corrente sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

La disposizione delle azioni proprie, qualora sia realizzata mediante operazioni in denaro, dovrà essere effettuata a un prezzo non inferiore al 90% del prezzo di riferimento registrato dal titolo sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione. Detto parametro è ritenuto adeguato per individuare l'intervallo di valori entro il quale la vendita è di interesse per la Società.

Qualora le azioni proprie siano oggetto di scambio, permuta, conferimento o qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro, i termini economici dell'operazione, ivi inclusa la valutazione delle azioni oggetto di scambio, saranno determinati, in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione, anche tenendo conto dell'andamento di mercato delle azioni IGD SIIQ S.p.A.

Modalità attraverso le quali saranno effettuati gli acquisti e le disposizioni di azioni proprie

Le operazioni di acquisto saranno effettuate in conformità a quanto previsto nell'art. 132 del TUF, nell'art. 144-*bis* del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999

(“**Regolamento Emittenti**”) ed in ogni altra normativa applicabile, nonché alle prassi di mercato riconosciute dalla Consob.

In particolare, gli acquisti di azioni proprie dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità operative di cui all’art. 144-bis, comma 1, lettere b) e c) del Regolamento Emittenti. Gli acquisti potranno avvenire con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito dall’art. 132, comma 3, del TUF o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell’operazione.

Le disposizioni delle azioni potranno essere effettuate, in una o più volte, anche prima di avere esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato. La disposizione può avvenire, nel rispetto della normativa applicabile e delle prassi di mercato ammesse, con le seguenti modalità alternative:

- i) mediante operazioni in denaro, in tal caso, le vendite saranno effettuate nel mercato di quotazione e/o fuori mercato;
- ii) mediante operazioni di scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, nell’ambito di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria.

Informazioni sulla strumentalità dell’acquisto alla riduzione del capitale sociale

Si fa presente che la proposta di autorizzazione all’acquisto di azioni proprie non è strumentale alla riduzione del capitale sociale.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

“L’Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., accogliendo le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione, delibera

1. *di revocare la precedente delibera di autorizzazione all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie, assunta dall’Assemblea ordinaria del 15 aprile 2015;*
2. *di autorizzare l’acquisto, anche mediante negoziazione di opzioni o strumenti finanziari anche derivati sul titolo IGD SIIQ S.p.A., di azioni ordinarie IGD SIIQ S.p.A. fino al numero massimo consentito per legge, in una o più volte, per un periodo di 18 mesi dalla data della presente delibera.*

Gli acquisti dovranno essere effettuati con le modalità di cui all’art. 144-bis, comma 1, lettere b) e c) del Regolamento Emittenti, a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall’art. 5, comma 1, del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003 o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell’operazione.

Le operazioni di acquisto saranno effettuate in osservanza degli articoli 2357 e seguenti del Codice Civile, dell'articolo 132 del D. Lgs. 58/98, dell'articolo 144-bis del Regolamento Emittenti e di ogni altra norma applicabile, tenendo anche conto delle prassi di mercato ammesse dalla Consob;

3. *di autorizzare la disposizione delle azioni proprie, in una o più volte, senza limiti temporali, nei modi ritenuti più opportuni nell'interesse della Società e nel rispetto della normativa applicabile, con le seguenti modalità alternative:*

i) mediante operazioni in denaro; in tal caso, le vendite saranno effettuate nel mercato di quotazione e/o fuori mercato, ad un prezzo non inferiore al 90% del prezzo di riferimento registrato dal titolo sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione;

ii) mediante operazioni di scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, nell'ambito di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria. In tal caso, i termini economici dell'operazione di alienazione, ivi inclusa la valutazione delle azioni oggetto di scambio, saranno determinati, in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione, anche tenendo conto dell'andamento di mercato delle azioni.

Le azioni acquistate potranno formare oggetto di atti di disposizione anche prima che sia esaurito il quantitativo massimo degli acquisti oggetto della presente autorizzazione.

4. *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere occorrente per dare concreta e integrale esecuzione alle deliberazioni di cui ai punti precedenti e per provvedere all'informativa al mercato in relazione agli stessi, ai sensi della normativa applicabile."*

* * *

Punto 4 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria – Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2386 c.c.; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

in data 17 novembre 2015 il Consigliere indipendente John William Vojticek ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con efficacia immediata.

Il dott. Vojticek era stato eletto dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti di IGD del 15 aprile 2015 tra i candidati indipendenti inseriti nella lista presentata da Quantum Strategic Partners Ltd.

L'art. 16.8, punto i), dello Statuto sociale prevede che, qualora nel corso dell'esercizio vengano a mancare uno o più amministratori – purché rappresentino meno di un terzo dei componenti del Consiglio di Amministrazione, esclusi dal computo gli amministratori cooptati non ancora confermati dall'Assemblea – si provvede ai sensi dell'art. 2386 del codice civile e il Consiglio di Amministrazione nomina il sostituto *“nell'ambito dei candidati appartenenti alla medesima lista cui appartenevano gli Amministratori cessati in ordine progressivo a partire dal primo non eletto ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario dei componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi”*.

Il successivo punto ii) dell'art. 16.8 dello Statuto sociale precisa quindi che *“qualora non residuino dalla predetta lista candidati non eletti in precedenza, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione degli Amministratori cessati senza l'osservanza di quanto indicato al punto (i), ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario di componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi”*.

Poiché all'interno della lista presentata da Quantum Strategic Partners Ltd non residuavano altri candidati, ai sensi dell'art. 16.8, punto ii) dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione, in data 3 marzo 2016, ha provveduto alla sostituzione del dott. John William Vojticek, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, cooptando quale componente non esecutivo indipendente del Consiglio di Amministrazione il dott. Luca Dondi Dall'Orologio.

Ai sensi dell'art. 2386, primo comma, del codice civile, tale amministratore giunge a scadenza in occasione dell'Assemblea convocata per il 14 aprile 2016 e il 15 aprile 2016, rispettivamente, in prima e in seconda convocazione che, pertanto, sarà chiamata a nominare un nuovo componente del Consiglio di Amministrazione.

Alla luce di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di confermare il dott. Luca Dondi Dall'Orologio nella carica di amministratore della Società, per la durata del Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, e quindi fino alla data dell'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Si ricorda che il Codice di Autodisciplina, nel commento all'art. 5, raccomanda che per la nomina degli amministratori siano previste modalità che assicurino la trasparenza del procedimento ed una equilibrata composizione del consiglio di amministrazione.

Alla luce di quanto precede, si allega alla presente Relazione il curriculum vitae del dott. Luca Dondi Dall'Orologio, nonché copia delle dichiarazioni rese da quest'ultimo attestante: (i) la propria disponibilità ad accettare la carica e l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità e l'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa vigente e dallo Statuto sociale, nonché, (ii) il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF, dal Codice di Autodisciplina adottato da Borsa Italiana S.p.A. e dell'art. 37 della Deliberazione Consob del 29 ottobre 2007, n. 16191. A tale riguardo, si ricorda che, con la nomina del dott. Luca Dondi Dall'Orologio, il Consiglio di Amministrazione continuerebbe ad essere composto, in maggioranza, da Amministratori indipendenti, risultando quindi ampiamente rispettati i requisiti previsti dalla normativa vigente. Inoltre, si segnala che la composizione del Consiglio di Amministrazione attualmente in carica assicura già il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Si ricorda che l'Amministratore nominato dall'Assemblea del 14 aprile 2016 resterà in carica per la durata dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e quindi fino alla data dell'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e che allo stesso spetterà il compenso *pro rata temporis* determinato per gli Amministratori dall'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2015.

Si precisa inoltre agli Azionisti che in occasione di tale nomina, trattandosi di mera integrazione del Consiglio di Amministrazione già in carica, non trova applicazione il meccanismo del voto di lista. Alla nomina si procederà pertanto con le maggioranze previste dalla legge.

* * * * *

Tutto quanto premesso, sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente delibera:

“L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., esaminata e discussa la proposta del Consiglio di Amministrazione, come riportata nella relazione illustrativa relativa al quarto punto all'ordine del giorno dell'odierna Assemblea

delibera

di nominare Amministratore di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. il dott. Luca Dondi Dall'Orologio, che resterà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e cioè fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.”

* * *

Allegati:

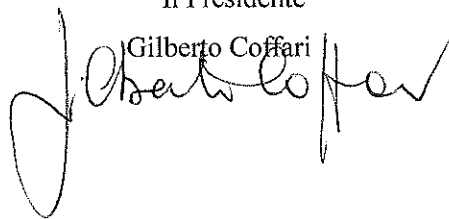
- Allegato A: Dichiarazione di accettazione carica e inesistenza di cause di ineleggibilità
- Allegato B: Dichiarazione di Indipendenza
- Curriculum vitae dott. Luca Dondi Dall'Orologio

Bologna, 3 marzo 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gilberto Coffari

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilberto Coffari', with a large, stylized initial 'G' on the left and a checkmark-like flourish on the right.

Allegato A

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE E DI ATTO DI NOTORIETÀ

AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL D.P.R. 28.12.2000 N. 445

Il sottoscritto LUCA DONDI DALL'OROLOGIO, nato a BOLOGNA, il 28.11.1972, codice fiscale DND LCU 72S28 A944T, residente in BOLOGNA, via ORSONI, n. 46

PREMESSO CHE

- A) il sottoscritto è stato indicato da parte del Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2016 quale candidato alla carica di componente del Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. in vista dell'assemblea ordinaria degli azionisti convocata per il 14 aprile 2016 in prima convocazione e per il 15 aprile 2016 in seconda convocazione, per deliberare, tra l'altro, sulla nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2386 cod. civ.,
- B) il sottoscritto è a conoscenza dei requisiti che la normativa vigente e lo Statuto Sociale prescrivono per l'assunzione della carica di Amministratore di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

Tutto ciò premesso

il sottoscritto, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

- l'inesistenza di cause di ineleggibilità, decadenza e incompatibilità, nonché il possesso dei requisiti normativamente richiesti per la nomina alla suddetta carica e, in particolare, di possedere i requisiti di onorabilità di cui al combinato disposto dell'art. 147-*quinquies* del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art. 2 del D.M. 30 marzo 2000, n. 162;
- di poter dedicare ai propri compiti quale Amministratore di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. il tempo necessario per un efficace e diligente svolgimento degli stessi, anche tenendo conto dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali;
- di non svolgere alcuna attività in concorrenza con quella di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.;
- di impegnarsi a comunicare tempestivamente al Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. eventuali variazioni della presente dichiarazione;
- di impegnarsi, ai fini di quanto previsto dal criterio applicativo 2.C.5 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, a comunicare tempestivamente al Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., ove ne ricorrano i presupposti, la circostanza che lo stesso riveste il ruolo di *chief executive officer* di un emittente non appartenente al gruppo Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.;



- di impegnarsi a produrre, su richiesta di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., la documentazione idonea a confermare la veridicità dei dati quivi dichiarati;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla Società, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

DICHIARA

- in relazione al vigente Regolamento "*Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori*" approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, successivamente aggiornato in data 26.02.2015, in attuazione delle previsioni del Codice di Autodisciplina, di rivestire attualmente i seguenti incarichi rilevanti ai fini di detto Regolamento:

si veda Allegato A1

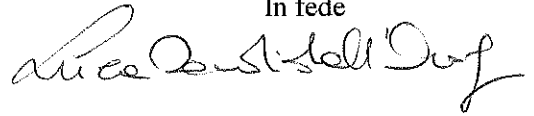
DICHIARA INFINE

- di accettare la candidatura e l'eventuale nomina alla carica di Amministratore di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

Luogo e data

Bologna, 3 marzo 2016

In fede



DICHIARAZIONE DEGLI INCARICHI DI AMMINISTRAZIONE

E CONTROLLO RICOPERTI

Io sottoscritto LUCA DONDI DALL'OROLOGIO, in qualità di **candidato alla carica di Amministratore** della Società **Immobiliare Grande Distribuzione SHQ SpA**, con la presente

dichiaro

di ricoprire, ad oggi, gli incarichi di amministrazione e di controllo nelle società di seguito elencate, in conformità al contenuto del Regolamento "*Limiti al cumulo di incarichi ricoperti dagli amministratori*" approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 13 dicembre 2010, successivamente aggiornato il 26 febbraio 2015.

specificando ulteriormente l'appartenenza di ciascun incarico alle seguenti categorie:

• **Società del Gruppo A:**

- a) Società quotate in mercati regolamentati (anche esteri);
- b) Società che svolgono attività bancarie o assicurative;
- c) Società operanti in via prevalente nel settore finanziario nei confronti del pubblico ("società finanziarie");
- d) Società di rilevanti dimensioni, intendendosi per tali società quelle che superino nell'anno almeno due dei seguenti limiti:
 - i) ammontare dei ricavi almeno pari a 50 milioni di euro;
 - ii) numero di dipendenti pari a 250 unità;
 - iii) attivo dello stato patrimoniale almeno pari a 43 milioni.

• **Società del Gruppo B**

(intendendosi per tali società quelle non appartenenti al Gruppo A):

GRUPPO A	Incarico ricoperto	GRUPPO B	Incarico ricoperto
1.		1. NOMISMA SOCIETA' DI STUDI ECONOMICI S.P.A. Strada Maggiore n.44 - 40125 Bologna Codice fiscale/partita IVA 02243430374	Consigliere Delegato e Legale rappresentante.
2.		2. NE NOMISMA ENERGIA S.R.L. Via G. Marconi n.3 - 40122 Bologna Codice fiscale/partita IVA 02687761201	Consigliere di Amministrazione.

LUCA DONDI DALL'OROLOGIO


Allegato B

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE E DI ATTO DI NOTORIETÀ

AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL D.P.R. 28.12.2000 N. 445

Il sottoscritto LUCA DONDI DALL'OROLOGIO, nato a BOLOGNA, il 28.11.1972, codice fiscale DND LCU 72S28 A944T, residente in BOLOGNA, via ORSONI, n. 46

PREMESSO CHE

- A) il sottoscritto è stato indicato da parte del Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2016 quale candidato alla carica di componente del Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. in vista dell'assemblea ordinaria degli azionisti convocata per il 14 aprile 2016 in prima convocazione e per il 15 aprile 2016 in seconda convocazione, per deliberare, tra l'altro, sulla nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2386 cod. civ.,
- B) il sottoscritto è a conoscenza dei requisiti che la normativa vigente e lo Statuto Sociale prescrivono per l'assunzione della carica di Amministratore di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. e, in particolare, dei requisiti di indipendenza indicati dal combinato disposto dell'art. 147-ter, comma 4, e dell'art. 148, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, nonché dal Codice di Autodisciplina e dall'art. 37, comma 1, lettera d) e comma 1-bis, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 16191 del 29 ottobre 2007.

Tutto ciò premesso

il sottoscritto, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

1) Requisiti di indipendenza previsti dalla legge

☒ di possedere i requisiti di indipendenza di cui al combinato disposto dell'art. 147-ter, comma 4, e dell'art. 148, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;

2) Requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dall'art. 37 del Regolamento Mercati

☒ di possedere i requisiti di indipendenza di cui al principio 3.P.1 ed al criterio applicativo 3.C.1 del Codice di Autodisciplina, come da ultimo modificato nel luglio 2014, nonché i requisiti di indipendenza di cui all'art. 37, comma 1, lettera d) e comma 1-bis, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 16191 del 29

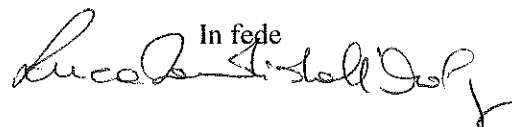
ottobre 2007, come successivamente modificato, per le società sottoposte all'attività di direzione e coordinamento di altra società o ente non quotati.

DICHIARA INFINE

- di impegnarsi a comunicare tempestivamente al Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. eventuali variazioni della presente dichiarazione;
- di impegnarsi a produrre, su richiesta di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., la documentazione idonea a confermare la veridicità dei dati quivi dichiarati;
- di accettare la candidatura e l'eventuale nomina alla carica di Amministratore di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., nella qualità di indipendente come sopra indicato.

Luogo e data

Bologna, 3 marzo 2016

In fede


Curriculum Vitae



Informazioni personali

Cognome, Nome **DONDI DALL'OROLOGIO Luca**
Luogo di lavoro attuale
Telefono
Fax
E-mail
Cittadinanza Italiana
Luogo e Data di nascita Bologna, 28/11/1972
Codice Fiscale DNDLCU72S28A944T

Profilo

Economista con esperienza nella valutazione di progetti di investimento, con particolare riferimento al settore immobiliare ed infrastrutturale. Esperto nella realizzazione di analisi socio-economiche e territoriali, di valutazione della domanda e di applicazione di metodologie di analisi nei settori dell'economia applicata.

Dato il ruolo direttivo ricoperto all'interno di Nomisma, ha sviluppato competenze in ambito gestionale ed amministrativo.

Esperienza professionale in **Nomisma SpA – Società di Studi Economici**

Da Giugno 2015
Lavoro o posizione ricoperti

Consigliere Delegato **Sistemi Immobiliari e Strategie Urbane**

Giugno 2013–Maggio 2015
Lavoro o posizione ricoperti

Direttore Generale

Dal 2011
Lavoro o posizione ricoperti
Principali attività e responsabilità

Responsabile scientifico Settore Immobiliare

Come responsabile del settore, coordina le attività relative alla realizzazione di rapporti di ricerca, ad analisi, a proposte di lavoro e progetti, nonché all'organizzazione di seminari e gruppi di lavoro.

2008-2011
Principali attività e responsabilità

Responsabile Unità Organizzativa *Servizi di Analisi e Valutazioni Immobiliari*

In qualità di responsabile ha coordinato una serie di attività finalizzate alla valutazione, al monitoraggio ed alla misurazione di rischiosità degli investimenti immobiliari.

1998-2008
Principali attività e responsabilità

Ricercatore

Ha svolto numerose attività di ricerca e di consulenza sui temi della valutazione di operazioni urbane complesse, definizione di strategie aziendali e supporti informativi per la gestione e la valorizzazione di patrimoni immobiliari.

Altre esperienze professionali

Da Aprile 2015

Lavoro o posizione ricoperti

Componente Nucleo di Valutazione Università LUM Jean Monnet per il triennio 2015-2018

Dal 2015

Lavoro o posizione ricoperti

Componente del Consiglio di Amministrazione di Nomisma Energia Srl

2010-2015

Lavoro o posizione ricoperti

Vice Presidente CdA Re Valuta SpA

Tipo di attività o settore

Al fine di garantire agli istituti di credito soluzioni operative pienamente integrabili dal punto di vista informatico, Nomisma ha costituito con Ribes, società del Gruppo Cedacri, leader nell'information technology, la società RE Valuta SpA, attiva nel settore delle valutazioni immobiliari.

2000-2009

Lavoro o posizione ricoperti

Collaboratore

Principali attività e responsabilità

Autore di articoli per la testata

Nome del datore di lavoro

Rivista "Estimo e Territorio"

Tipo di attività o settore

Consulenza

2000-2005

Lavoro o posizione ricoperti

Collaboratore

Principali attività e responsabilità

Autore di articoli per la testata

Nome del datore di lavoro

Rivista "Consulente Immobiliare"

Tipo di attività o settore

Consulenza

1998

Lavoro o posizione ricoperti

Ricercatore

Nome del datore di lavoro

U.N.I.D.O. - Agenzia per lo sviluppo industriale delle Nazioni Unite

Tipo di attività o settore

Cooperazione Internazionale

Istruzione e formazione

1997

Titolo della qualifica rilasciata

Laurea in Scienze Politiche, indirizzo Politico-Economico, con una tesi in Economia e Politica Industriale dal titolo: "La privatizzazione del settore elettrico: un confronto tra i casi di Regno Unito ed Italia".

Nome e tipo d'organizzazione erogatrice dell'istruzione e formazione

Università di Bologna

2001

Titolo della qualifica rilasciata

- Corso di "Valutazione e Fattibilità delle Operazioni Immobiliari".
- Corso di "Strumenti e tecniche di finanziamento delle operazioni immobiliari".

Nome e tipo d'organizzazione erogatrice dell'istruzione e formazione

SDA Bocconi di Milano.



Capacità e competenze personaliMadrelingua **Italiano**Altre lingue
Autovalutazione**Inglese****Francese**

Comprensione		Parlato				Scritto	
Ascolto		Lettura		Interazione orale		Produzione orale	
C1	ottimo	C1	ottimo	C1	ottimo	C1	ottimo
C1	ottimo	C1	ottimo	B2	buono	B2	buono

Capacità e competenze informatiche

Ottima conoscenza e capacità di utilizzo dei softwares Excel, Power Point, Access, Word.

Patente

Automobilistica (B)

Ulteriori informazioni**Attività Didattica****a.a. 2005-2013**

Docente al Master in Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare, presso il Politecnico di Torino.

Pubblicazioni*IV-V-VI-VII-VIII Rapporto sulla Finanza Immobiliare*, Introduzione e conclusioni, Agra Editrice, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015.*L'impatto dei flussi migratori sulle dinamiche immobiliari*, Nomisma - Quaderni per l'Economia, 2011.*Il mercato immobiliare stenta a ripartire*, TERRITORI, Editrice Compositori, Anno I, Dicembre 2010.*III Rapporto sulla Finanza Immobiliare*, cap. 1.3 (Il mercato dei mutui in Italia e in Europa nel corso del 2009 e prospettive future; cap. 1.6 (I titoli di società immobiliari quotate); cap. 1.9 (I fondi immobiliari), Agra Editrice, 2010.*Il risk management nei fondi immobiliari*, cap. 1.2 (Il ruolo della variabilità dei prezzi immobiliari nell'analisi del rischio contesto), Bancaria Editrice, 2010.*La centralità del credito nella crisi del settore immobiliare*, Nomisma - Quaderni per l'Economia, 2009.*Il Rapporto sulla Finanza Immobiliare*, cap. 1.3 (Il mercato dei mutui in Italia e in Europa nel corso del 2008 e scenario per il 2009); cap. 1.6 (I titoli di società immobiliari quotate); cap. 1.8 (I fondi immobiliari), Agra Editrice, 2009.*Il valore delle garanzie immobiliari – Basilea 2 tra vincolo e opportunità*, capp. 1-5 e Conclusioni, Agra Editrice, 2008.*Gli effetti reali degli eccessi finanziari globali – La situazione del mercato immobiliare italiano e le ricadute sul sistema bancario*, Nomisma - Quaderni per l'Economia, 2008.*I Rapporto sulla Finanza Immobiliare*, cap. 1.2 (Il mercato dei mutui); cap. 1.4 (Le società immobiliari quotate); cap. 1.5 (I fondi immobiliari), Agra Editrice, 2008.*"Rapporto sulla condizione abitativa in Italia"*, Rapporto curato da Nomisma per il Ministero delle Infrastrutture, cap. 3.2 (Il mercato dell'affitto), Agra Editrice, 2007.*Innovare Competere Produrre*, capitolo 26 (Prezzi immobiliari e scelte delle famiglie: il caso di Bologna), Nomisma-Libri per l'Economia, Agra Editrice, 2006.

**Principali comunicazioni
a convegni**

Dimensione del disagio abitativo in Italia – Federcasa – Roma, 10 settembre 2015.

Presentazione Rapporto immobiliare turistico 2015 – Osservatorio nazionale FIMAA-Nomisma – Roma, 29 luglio 2015.

Analisi dell'offerta di edifici terziari nel contesto bolognese – Università di Bologna – Bologna, 30 giugno 2015

Convention Nazionale 2015 ReBuild – Riva del Garda, 26 giugno 2015.

Agenzia delle Entrate, Presentazione Rapporto Immobiliare Residenziale 2015 – c/o ABI, Roma, 21 maggio 2015.

Scenari di valorizzazione per l'Housing sociale – Bologna Fiere SAIE – Bologna, 23 ottobre 2014

Congiuntura del mercato immobiliare e disagio abitativo – Convegno "Povera casa" – IUAV di Venezia – 12 giugno 2014

La situazione del settore costruzioni in Italia e le opportunità per il territorio ferrarese – Patrimonio storico sostenibile. Per un futuro dell'edilizia - Comune di Ferrara, 12 febbraio 2014

Un nuovo metro globale per misurare il valore di un immobile – Convention nazionale sulla riqualificazione e gestione sostenibile dei patrimoni immobiliari – Riva del Garda, 26 e 27 novembre 2013

La domanda di edilizia abitativa sociale in 7 città del Sud Italia – Urban Promo 2013 – Rorino, 8 novembre 2013

Efficienza energetica degli edifici: servizi sostenibili per rilanciare il Paese – Forum PA – Roma, 29 maggio 2013.

Il mercato del Real Estate – Italian Real Estate Forum 2013 - Edmond de Rothschild, Milano, 28 maggio 2013

La strategia del riuso nell'attuale quadro congiunturale – I costi nel riuso – Osservatorio Regionale Prezzi - Università degli studi di Enna KORE, 4 aprile 2013.

Il mercato della casa, dall'ERP all'ERS – Outlook sul Social Housing - URBAN PROMO, Torino, 11 ottobre 2012.

Dalla riqualificazione alla gestione immobiliare: i numeri e le prospettive del mercato – *Pensare la città* – Convention nazionale sulla riqualificazione e gestione sostenibile dei patrimoni immobiliari – RE BUILD, Palazzo Congressi Riva del Garda, 17 settembre 2012.

Lo scenario del mercato immobiliare – Rapporto immobiliare residenziale 2012 - Agenzia del Territorio, Roma, 10 maggio 2012.

Sostenibilità economica e ambientale di un nuovo ciclo edilizio – Convegno Nazionale ANIEM – Costruire per vivere la città del futuro, Torino, 3 febbraio 2012.

La geografia immobiliare e la geografia urbana: interrelazioni tra mercato e forma urbana – XXXII conferenza nazionale AISRe (Associazione Italiana di Scienze Regionali) – Il ruolo delle città nell'economia della conoscenza, Torino, 15-17 settembre 2011.

"Dimensioni del disagio abitativo e strategie di intervento – Il caso di Firenze", Palazzo Vecchio, Firenze, 9 giugno 2010.

"Il mercato immobiliare turistico: elementi strutturali ed evidenze congiunturali", Evento Fieristico TrE, Venezia, Anni 2010, 2011

"Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare: alcuni spunti di riflessione", Audizione presso Camera dei Deputati – VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici, *Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare*, Roma, 4 febbraio 2010.

"Dimensioni del disagio abitativo e strategie di intervento – Il caso di Bologna", Biblioteca Sala Borsa, Bologna, 18 dicembre 2009.

"Valori e prezzi immobiliari nella crisi di mercato", Nomisma-IPD, VI Conferenza Italiana sulle valutazioni immobiliari, Evento a cura del Comitato italiano di Valutazione, Milano, 26 novembre

2009.

"Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare: alcuni spunti di riflessione", Audizione presso Camera dei Deputati – VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici, *Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare*, Roma, 27 ottobre 2009.

"1999-2009, dieci anni di fondi immobiliari", Milano Finanza – Expo Italia Real Estate, Milano, 10 giugno 2009.

"Analisi congiunturale del mercato immobiliare", Federlegno – *Open day Federlegno Arredo*, Milano, 18 marzo 2009.

"La valutazione immobiliare: i metodi e le novità di Basilea 2" – Banca Agrileasing-Nomisma – *Workshop di aggiornamento professionale: Gli scenari del mercato immobiliare italiano*, Roma, 2 ottobre 2008.

"I nuovi attori: i fondi immobiliari", Legacoop – Convegno *"Il mercato delle costruzioni: nuove strategie e nuovi attori?"*, Bologna, 28 febbraio 2006.

"I fondi immobiliari" – Convention Euregio Finance – Bolzano, 14 febbraio 2004.

**Progetti svolti nella
carriera professionale**

Redazione di un piano economico-finanziario per la riqualificazione della Darsena e di assistenza tecnica alla società Agen.Da Srl di Ravenna (Committente: Agen.Da srl)

Valutazione economico-finanziaria del Master Plan di riqualificazione della Darsena di città con una analisi di sensitività sulla dimensione degli oneri aggiuntivi a carico della proprietà per sostenere l'infrastrutturazione dell'intero ambito.

Studio di fattibilità per le tematiche tecniche, economico-finanziarie e giuridico-amministrative e procedurali ai fini dell'attuazione del programma di trasformazione urbanistica delle aree Ravone, cave Reno, Prati di Caprara, Piazzale Ovest Bovi Campeggi, Zona IE via Matteotti ex OMA via Muggia atta a generare risorse volte a finanziare il progetto della nuova Stazione ferroviaria di Bologna Centrale (Committente: Ferservizi)

Fattibilità del programma di trasformazione delle aree FS e valutazione della generazione di valore per finanziare il progetto architettonico della Nuova Stazione Ferroviaria di Bologna Centrale.

Banca dati immobiliare – Basilea 2 – Realizzazione e fornitura periodica di un database, relativamente ad indicatori del mercato immobiliare residenziale e d'impresa in tutti i Comuni italiani, finalizzato al monitoraggio dei valori sottesi a garanzia dei mutui ipotecari (in ottemperanza alle indicazioni degli accordi di Basilea 2 in tema di copertura rischi delle banche). (Committenti vari)

Redazione della rivista quadrimestrale "Osservatorio sul Mercato Immobiliare" di Nomisma (Committenti vari)

Stima immobili di proprietà di un Fondo Pensione negoziale al 31/12 di ogni anno precedente (Committente: Fondo Pensioni BNL)

Scopo di detta verifica era quello di aggiornare i valori attualizzati di un portafoglio di immobili, alla luce delle generali dinamiche di mercato, delle caratteristiche delle zone in cui sono ubicati i singoli cespiti, oltre che delle specificità d'uso degli immobili, delle condizioni locative e manutentive.

Indicazione del valore economico relativo a un compendio immobiliare (ex zuccherificio) sito in Massa Lombarda (RA) (Committente: Syngenta Seed Spa)

Lo scopo dell'analisi è stato quello di determinare il "Valore di Mercato" della Proprietà oggetto di valutazione alla data di febbraio 2011.

Dimensioni del disagio abitativo e strategie di intervento – Il caso di Firenze (Committente: Fondazione Monte Paschi di Siena, Cassa di Risparmio di Firenze)

Sulla scorta delle analisi svolte sul tema a livello nazionale, è stato realizzato uno studio sulla realtà fiorentina, per dare conto degli effetti che la dinamica fortemente espansiva dei valori immobiliari da una parte, e l'esiguità delle risorse pubbliche dall'altra, hanno determinato in termini di sostenibilità del costo dell'abitare. Nel corso del convegno, tenutosi a Palazzo Vecchio, sono state illustrate le iniziative di housing sociale attivabili sia a livello nazionale che a livello locale.

Valutazione dell'area Ex Officine Adige – Verona (Committente: Compagnia Investimenti e Sviluppo Spa)

Oggetto della valutazione è stata l'area delle ex Officine Adige di Verona, ubicata nel quadrante meridionale della città, in prossimità del casello autostradale di Verona Sud sulla A4 – Milano/Venezia. Finalità della stima è stata la determinazione del Valore di Mercato attribuibile all'area in oggetto, con riferimento alla data del 31 Gennaio 2010, a scopo di verifica di bilancio. Il modello di riferimento per la stima è consistito in un Discounted Cash Flow (DCF) dell'intera operazione di sviluppo immobiliare, nel quale confluiscono i dati relativi a ciascuno dei comparti funzionali previsti dal progetto.

Supporto alla valutazione degli immobili di proprietà di EUR SpA (Committente: Eur SpA)

E' stata fornita la stima del più probabile valore commerciale di sei immobili facenti parte del patrimonio della Società, al fine di documentare adeguatamente alle banche finanziatrici i valori di tali immobili dati in garanzia ipotecaria di finanziamenti concessi.

Ex Officine Reggiane – Stima del valore più probabile dell'area (Committente: CMC Ravenna)

L'analisi è stata realizzata per rispondere alla richiesta del committente di valutare la sostenibilità di un progetto di riqualificazione delle ex Officine Reggiane, ed avere così elementi conoscitivi finalizzati alla decisione di opzionare l'area messa in vendita dalla proprietà. Sono state formulate tre ipotesi di valore dell'area ispirate a tre diversi scenari. E' stata inoltre condotta una analisi di sensitività per misurare l'impatto che alcuni eventi esterni possono determinare sul valore dell'area.

Formulazione di un parere in merito al valore dell'immobile sito in Roma

Si è provveduto a fornire un parere in merito ad un immobile commerciale sito in Roma, oggetto di compravendita.

Indicazione del valore economico relativo a 4 compendi immobiliari (ex zuccherifici ed ex distillerie)

Si è provveduto alla definizione del "Valore di Mercato" delle Proprietà oggetto di valutazione, finalizzato alla attribuzione di un valore base per l'assegnazione in asta degli asset. Si riportano di seguito le attività svolte da Nomisma nell'espletamento dell'incarico:

- valutazione di tipo desk- top. Analisi della documentazione disponibile e dei dati comparativi di mercato disponibili, senza l'effettuazione di sopralluoghi;
 - individuazione dalla documentazione resa disponibile dalla proprietà delle informazioni necessarie allo sviluppo della valutazione, ossia destinazioni d'uso consentite, consistenze di progetto, tempi di attuazione degli strumenti urbanistici;
- analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati, adattandoli alle specifiche caratteristiche delle ipotesi di sviluppo condivise con la Proprietà.

Realizzazione del servizio Valutazioni immobiliari desktop

Il servizio prevede la fornitura di valutazioni immobiliari a partire dalle evidenze localizzative e tipologiche indicate dalla banca, ai fini dell'erogazione di finanziamenti garantiti dagli immobili oggetto di perizia.

Dimensioni del disagio abitativo e strategie di intervento – Il caso di Bologna (Committenti: Cooperativa Ansaloni e Fondazione Carisbo)

Sono state illustrate le possibili iniziative di housing sociale, attivabili sia a livello nazionale che a livello locale. E' stata inoltre dedicata attenzione al ruolo che il Piano Casa prevede per la Cassa Depositi e Prestiti (attraverso il meccanismo basato su fondi di fondi e fondi locali) e per gli investitori privati (con particolare riferimento alla centralità delle Fondazioni nell'architettura del sistema ipotizzato).

La valutazione del patrimonio immobiliare di una società privata

E' stata effettuata una verifica del valore di mercato del patrimonio di proprietà di un investitore italiano sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà relative alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla localizzazione, allo stato manutentivo, ai contratti di locazione in essere, alle eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sostenute e alla tipologia dell'inquilinato. Il risultato è consistito nell'individuazione della forchetta entro la quale si colloca il più probabile valore di mercato dei nove immobili oggetto di valutazione.

La valutazione di un complesso immobiliare strumentale sito in Milano, di proprietà di una primaria azienda farmaceutica italiana**Supporto alla rivalutazione del patrimonio immobiliare di un fondo di previdenza negoziale**

Il lavoro consiste nella rivalutazione al 31 dicembre di ogni anno degli immobili detenuti da un fondo di previdenza negoziale. Una volta effettuata l'analisi delle dinamiche di mercato nei singoli contesti territoriali, sono state prese in esame, con l'ausilio del committente, le condizioni contrattuali di ogni cespite e le eventuali situazioni di sfritto. Si è in tal modo pervenuti alla definizione dei tassi di variazione percentuale annuale da applicare alle valutazioni formulate in precedenza.

La valutazione del patrimonio immobiliare di una società di gestione immobiliare - Il progetto ha consentito di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili della Proprietà. L'applicazione dei valori statistici di riferimento è stata preceduta da un'attività di verifica in loco delle condizioni manutentive e di mercato degli immobili. A tal proposito sono stati intervistati sia i referenti dei singoli cespiti sia gli operatori immobiliari locali, al fine di verificare le risultanze emerse nell'analisi desk. Il monitoraggio svolto ha consentito di fornire al committente non solo il più probabile valore degli immobili, ma anche un'indicazione di mercato circa i canoni locativi potenzialmente ottenibili.

La valutazione al 31/12/2003 di tre unità immobiliari situate nell'isola E1 del Centro Direzionale di Napoli (Committente: AM Immobiliare)

Il lavoro svolto è consistito nella determinazione del valore di mercato, in tre epoche diverse (31 dicembre 1995, 31 dicembre 2003 e 30 aprile 2007), di tre unità immobiliari ad uso ufficio situate nel Centro Direzionale di Napoli. Sulla base delle informazioni disponibili relative alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla localizzazione e allo stato manutentivo, sono stati individuati i più probabili valori di compravendita dell'intero complesso immobiliare oggetto di stima.

Relazione tecnica relativa a proposta normativa sulle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ)

La finalità del progetto è stata quella di analizzare l'impatto delle società di investimento immobiliare quotate nelle realtà in cui sono da tempo operative, con particolare attenzione all'esperienza delle SIIQ in Francia, nonché di valutare gli effetti, in termini di gettito, dell'eventuale introduzione di un analogo regime anche nel nostro Paese.

Servizio di advising nella valutazione del patrimonio immobiliare della Cassa Nazionale Privata

Il progetto ha consentito di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della Cassa Forense. Il monitoraggio svolto ha consentito di fornire al committente non solo il più probabile valore degli immobili, ma anche un'indicazione di mercato circa i canoni locativi potenzialmente ottenibili.

La valutazione del nuovo Centro Direzionale di Corso Giulio Cesare e una ricognizione delle possibili alternative locali**Aggiornamento stima immobili di proprietà di un Fondo Pensione negoziale (Committente: Fondo Pensioni BNL)****La valutazione del patrimonio immobiliare di un gruppo bancario in vista dell'introduzione dei Principi Contabili Internazionali (IAS)**

Verifica del valore di mercato (fair value) del patrimonio di proprietà effettuata con un sistema parametrico a partire dal metodo sintetico-comparativo corretto con il metodo reddituale (income

approach).

Attivazione di una consulenza tecnico-amministrativa per la valutazione ed individuazione delle strategie sul patrimonio immobiliare dell'AUSL di Ravenna (Committente: AUSL Ravenna)

La consulenza si configura come la realizzazione di un piano di gestione immobiliare che, prendendo avvio dalla conoscenza del patrimonio, traccia il profilo rischio/rendimento di ciascun immobile e considera varie ipotesi di valorizzazione, confrontando il valore attuale netto risultante dalla applicazione dei piani economici finanziari formulati secondo le differenti aspettative. Particolare attenzione viene posta nell'esplorazione di potenzialità di applicazione di operazioni di finanza innovativa e/o promossi attraverso gli istituti giuridici di governo del territorio di programmazione negoziata pubblico-privato.

Valuation Committee 2005 (Committente: IPD)

Osservatorio Scenari Abitativi Regionali - Anno 2003 (Committente: Nuova Quasco)

Documento Integrativo allo studio di fattibilità "Recupero del Reale Albergo di Napoli" sul valore della convenzione d'uso triennale del RA 2003 (Committente: Comune di Napoli)

Si tratta della fase conclusiva dello Studio di Fattibilità per l'individuazione del miglior uso del Real Albergo dei Poveri a Napoli, laddove, una volta identificata la possibilità di realizzarvi la "Città dei Giovani", si è calcolato il valore della concessione d'uso trentennale. L'analisi ha preso le mosse dalla scelta delle destinazioni d'uso da inserire nel "macrocontenitore" effettuata da parte del committente. Si è, inoltre, tenuto conto dell'indicazione fornita dal Comune di Napoli per quanto riguarda i potenziali locatari, in parte già individuati. Alla luce dei vincoli imposti dal committente sono state formulate ipotesi relativamente ai diversi regimi locativi da imporre ai diversi soggetti coinvolti.

Piano strategico strutturale del Comune di Bologna - Valutazione del sistema socio-economico bolognese funzionale all'elaborazione del quadro conoscitivo del piano strutturale del Comune di Bologna.

La fiscalità immobiliare - Analisi della politica fiscale in materia immobiliare dagli anni '90 sino all'attualità, comparazione con i modelli adottati nei principali paesi europei e valutazione dell'impatto economico e sul gettito di alcune proposte di riforma elaborate dall'ANCE.

Il mercato delle costruzioni in calcestruzzo

Analisi storica della congiuntura immobiliare per il mercato delle residenze turistiche localizzate a Lido Adriano (RA) e nelle aree limitrofe (Committente: Poligrafici Editoriale)

Studio volto ad esaminare i fattori e i fenomeni che hanno condizionato le tendenze storiche dei valori e delle compravendite, contestualizzando l'analisi all'interno delle dinamiche nazionali, con particolare riferimento al comparto turistico.

Percorsi nell'alimentazione italiana: studio di fattibilità per la costituzione di una "Cittadella del Cibo" a Parma (Committente: Unione Parmense degli Industriali)

Redazione di uno studio per avviare i processi di qualificazione di un vasto territorio posto nelle adiacenze della Fiera, ove si vogliono realizzare nuove funzioni legate all'alimentazione. La consulenza riguarda l'analisi del settore dei parchi tematici con caratteristiche simili e l'identificazione delle funzioni che possono far reggere la Cittadella.

Osservatorio Scenari Abitativi Regionali (Committente: Nuova Quasco)

Attività di monitoraggio a cadenza periodica sui mercati abitativi nei Comuni capoluogo dell'Emilia - Romagna. Oltre all'andamento dei valori di compravendita e di locazione, viene osservato lo stato di avanzamento dei principali interventi edilizi ed infrastrutturali in progetto ed in corso di realizzazione.

Studio di una rete logistica regionale per la movimentazione delle merci

Verifica delle condizioni economiche per la realizzazione di una rete logistica in Veneto, tenuto conto delle peculiarità dell'area (distretti industriali, sviluppo economico diffuso, etc.). Definizione di proposte relativamente allo schema funzionale, organizzativo e gestionale della futura rete logistica regionale.

Il costo della microcriminalità legata al consumo di sostanze illecite a Bologna

Definizione delle principali variabili economiche legate ai mercati illeciti ed alla microcriminalità nell'area urbana bolognese.

L'outsourcing nei servizi di stampa tra automazione e decentramento - Organizzazione di uno workshop tenutosi a Bologna il 16.6.1998

Si autorizza al trattamento dei dati personali ai sensi del decreto legislativo 196/2003 e successive modificazioni.

Bologna, 10 Febbraio 2016

LUCA DONDI DALL'OROLOGIO

