



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.

12 - 13 APRILE 2017

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 31.12.2016; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2016; 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.

* * *

Punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria – Bilancio di esercizio al 31.12.2016; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2016; 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 2016, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 42.228.687,00. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 76,8 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1,8 milioni, pari al 2,47%, mentre i costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in linea rispetto all'esercizio precedente con una incidenza sui ricavi, in miglioramento, che passa dal 29,5% al 29%.

L'incremento dei ricavi riflette per l'intero esercizio gli effetti dell'apertura del Retail Partk "Clodi" in Chioggia e dell'apertura della Galleria Commerciale "Maremà" in Grosseto avvenuta in ottobre 2016.

Il risultato operativo pari ad Euro 62,6 ml, al netto delle variazioni negative di *fair value* e delle svalutazioni delle immobilizzazioni in corso ed ammortamenti, è in leggera flessione rispetto all'esercizio 2015 che era pari a Euro 63,2 ml, per effetto del decremento 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 8.738.581,00, interamente derivante dalla gestione esente.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2016 è pari Euro 29 ml, risulta in incremento rispetto all'esercizio 2015, di Euro 2,7 ml, principalmente per maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario emesso in data 31 maggio 2016 e per i costi connessi all'ottenimento del Rating, compensati da minori oneri finanziari derivanti dall'estinzione anticipata di alcuni finanziamenti.

Al 31 dicembre 2016, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali Gestionali pari ad Euro 138,8 milioni, in aumento dell' 8% rispetto all'esercizio 2015 (Ricavi Totali Gestionali al 31 dicembre 2015 pari ad Euro 128,5 milioni). Tale crescita è stata principalmente determinata da maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo, derivanti dall'inaugurazione della Galleria Commerciale "Maremà" in Grosseto avvenuta in ottobre 2016 e dall'apporto per tutto l'anno derivante dall'apertura del Retail Partk "Clodi" in Chioggia e di "Punta di Ferro" in Forlì, oltre alla crescita *like for like*, sia nel perimetro Italia che in Romania, compensati da minori ricavi per effetto della dismissione dell'Immobile Rizzoli in Bologna.

I Ricavi relativi alla gestione caratteristica sono pari ad Euro 136,8 milioni, in aumento rispetto agli Euro 126,2 milioni registrati nell'esercizio 2015. In particolare, al 31 dicembre 2016 i ricavi da attività locativa registrano una variazione dell' 8,4% rispetto all'esercizio 2015, per effetto di quanto sopra riportato.

I costi diretti della gestione caratteristica, comprensivi del costo del personale, al 31 dicembre 2016 sono pari ad Euro 31,1 milioni, in aumento del 1,7% rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è

principalmente riconducibile all'ampliamento del perimetro; mentre l'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi è pari 22,7% in sensibile calo rispetto al 24,2% dell'esercizio precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono invece pari ad Euro 10,9 milioni in aumento rispetto agli Euro 10,6 milioni al 31 dicembre 2015 e con un'incidenza pari all' 8% sui ricavi della gestione caratteristica, in miglioramento sullo stesso periodo dell'anno precedente.

Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) totale nell'esercizio 2016 è pari ad Euro 94,0 milioni, con un incremento del 11,4% rispetto agli Euro 84,4 milioni dell'esercizio precedente. Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica al 31 dicembre 2016 del Gruppo IGD è pari ad Euro 94,9 milioni, con un aumento del 11,6% rispetto agli Euro 85,0 milioni registrati al 31 dicembre 2015.

L'EBITDA *Margin* della gestione caratteristica è pari al 69,3%, con un incremento di 2 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando era pari al 67,3%. Il Risultato Operativo (EBIT) del Gruppo IGD al 31 dicembre 2016 è pari ad Euro 112,3 milioni, in incremento del 33,3% rispetto agli Euro 84,2 milioni registrati al 31 dicembre 2015, per effetto prevalentemente dell'importante incremento del fair value. L'utile ante imposte al 31 dicembre 2016 è pari ad Euro 69,9 milioni, in incremento del 55,8% rispetto agli Euro 44,9 milioni registrati nell'esercizio 2015.

L'Utile Netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2016 è pari ad Euro 68,3 milioni, in incremento del 49,7% rispetto agli Euro 45,6 milioni registrati nell'esercizio 2015. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica pari ad Euro 53,9 milioni, in incremento del 18,9% rispetto all'esercizio precedente.

La gestione finanziaria è in crescita del 6,6% pari a Euro 42,2 milioni, a seguito dell'incremento della posizione finanziaria netta per investimenti e acquisizioni e all'emissione obbligazionaria di maggio che ha sostituito linee di credito a breve meno onerose. L'emissione ha consentito di allungare il profilo delle linee di scadenza a breve nonché di rimborsare anticipatamente, in novembre 2016, il finanziamento con BNP, particolarmente oneroso, con scadenza al 2018.

La posizione finanziaria del Gruppo, pari a Euro 1.055,4 milioni in incremento rispetto a dicembre 2015 (euro 984,8 milioni) per effetto degli investimenti e acquisizioni effettuate nell'esercizio. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0,97x) e il Loan to Value (48,3%) sono in linea con le previsioni del business plan.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2016

Al 31 dicembre 2016, 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., Cushman & Wakefield oltre a Jones Lang LaSalle, pari ad Euro 2.177,8 milioni, in crescita rispetto agli Euro 2.082 milioni al 31 dicembre 2015.

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 2016;*
- *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 2016, con un utile netto pari ad Euro 42.228.687,00 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
2. *di destinare l'utile civilistico per Euro 20.372.124 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 232.522.451 ad Euro 252.894.575.*
3. *di destinare l'utile civilistico per Euro 270,35 alle riserve di utili a nuovo attribuibili interamente alla gestione esente;*
4. *di distribuire, a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, un dividendo pari ad Euro 0,045.*

Il dividendo complessivo sulla base delle azioni in circolazione al 28 febbraio 2017, pari a numero 813.045.631, ammonta ad Euro 36.587.053,40 da prelevare:

- ✓ *per Euro 21.856.292,65, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, corrispondenti ad Euro 0,026882 per azione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente.*
- ✓ *per Euro 14.730.760,75 utilizzando parzialmente la Riserva emissione prestito obbligazionario quale riserva di capitale, corrispondente ad Euro 0,018118 per azione.*

Complessivamente, a ciascuna azione in circolazione si propone di destinare un dividendo pari ad Euro 0,045 per complessivi Euro 36.587.053,40, calcolato sul numero delle azioni ad oggi esistenti e aventi diritto al dividendo.

Il dividendo sarà messo in pagamento, con stacco della cedola n. 17 in data 22 maggio 2017, a partire dal 24 maggio 2017; 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 [23 maggio] 2017 (c.d. record date), come previsto dall'art. 83-terdecies del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

5. *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 [28 febbraio] 2017, 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> 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 28 febbraio 2017 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 14 aprile 2016 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 14 ottobre 2017.

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 14 aprile 2016.

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 nazionale ed europea 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, ivi inclusa l'emissione di strumenti di debito convertibili in 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, in tutto o in parte, 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. 596/2014 della Commissione Europea del 16 aprile 2014, dall'art. 3 del Regolamento delegato (UE) 1052/2016 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 SIQ 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 14 aprile 2016;*
- 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 (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014, dall'art. 3, comma 2, del Regolamento delegato (UE) n. 1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 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."*

* * *

Bologna, 28 febbraio 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gilberto Coffari

