

**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.p.A.**

**Relazioni illustrative del Consiglio di Amministrazione  
sulle proposte all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria  
convocata per il giorno 21 dicembre 2007 in prima convocazione e per il giorno 22  
dicembre 2007 in seconda convocazione.**

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea Straordinaria per deliberare in merito alle seguenti materie all'ordine del giorno:

1. *“Proposta all'assemblea dei soci di modifica, condizionata all'effettivo esercizio da parte di IGD dell'opzione per il regime speciale disciplinato ai commi 119 e seguenti della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Istitutiva), dei seguenti articoli dello Statuto:*
  - *art. 1 (“Denominazione, sede, durata”), da modificare mediante inserimento nella denominazione sociale dell'inciso “società di investimento immobiliare quotata”. Deliberazioni inerenti e conseguenti;*
  - *art. 4 (“Oggetto sociale”), da emendare con inserimento delle previsioni, stabilite dall'art. 3 del Decreto 7 settembre 2007, n. 174 (Regolamento Attuativo) in materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte e limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo; Deliberazioni inerenti e conseguenti.*
2. *Proposta all'assemblea dei soci di modifica del disposto degli art. 4 (Oggetto Sociale) e 16.7 (“Consiglio di Amministrazione”) dello Statuto, mediante inserimento di specificazioni dirette a chiarire la portata delle suddette previsioni. Deliberazioni inerenti e conseguenti”.*

In proposito, atteso che entrambi i punti posti all'ordine del giorno attengono a proposte di modifica dello statuto della Società, si precisa che le presenti relazioni sono redatte in conformità allo Schema n. 3 dell'Allegato 3A al Regolamento approvato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.

\* \* \*

**1) Relazione relativa al punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria: “Proposta all'assemblea dei soci di modifica, condizionata all'effettivo esercizio da parte di IGD**

*dell'opzione per il regime speciale disciplinato ai commi 119 e seguenti della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Istitutiva), dei seguenti articoli dello Statuto:*

- *art. 1 ("Denominazione, sede, durata"), da modificare mediante inserimento nella denominazione sociale dell'inciso "società di investimento immobiliare quotata". Deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- *art. 4 ("Oggetto sociale"), da emendare con inserimento delle previsioni, stabilite dall'art. 3 del Decreto 7 settembre 2007, n. 174 (Regolamento Attuativo) in materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte e limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo; Deliberazioni inerenti e conseguenti.*

### 1.1. Motivazioni delle variazioni statutarie proposte

Le modifiche statutarie sottoposte al vaglio assembleare trovano la loro giustificazione nell'opportunità, ravvisata dal Consiglio di Amministrazione della Società, di consentire alla Società medesima, là dove ne sussistessero i presupposti normativi, di esercitare l'opzione per il regime speciale di "Società di Investimento Immobiliare Quotata" ("SIIQ") disciplinato dai commi 119 e seguenti della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (la "Legge Istitutiva").

A tale riguardo, si fa rilevare come:

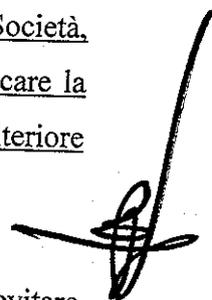
- a) compatibilmente con l'evoluzione del quadro normativo in materia di SIIQ, che allo stato appare estremamente fluido – come più in dettaglio specificato nel seguito della presente relazione – potrebbe risultare conveniente, per la Società, esercitare l'opzione per il regime agevolato entro il 31 dicembre 2007, o di termine ulteriore eventualmente prorogato dalla normativa di riferimento, sì da usufruire delle relative agevolazioni fiscali sin dall'esercizio 2008;
- b) al fine dell'esercizio dell'opzione per il regime SIIQ entro il 31 dicembre 2007, o di termine ulteriore eventualmente prorogato dalla normativa di riferimento, occorrerebbe modificare gli articoli 1 e 4 dello Statuto sociale al fine di integrarli con i requisiti previsti dalla Legge Istitutiva.

Ora, quanto al punto sub a) va evidenziato come, almeno a data attuale, sussistano incertezze interpretative e lacune normative della disciplina in materia di SIIQ che non consentono di poter assumere decisioni definitive in ordine all'esercizio o meno dell'opzione per il regime agevolato in tempo utile per poter fruire delle agevolazioni fiscali sin dall'esercizio 2008; in particolare, non vi è

chiarezza attualmente in ordine alla possibilità di considerare alcune poste di bilancio al fine della verifica della sussistenza dei parametri reddituale e patrimoniale.

Si fa inoltre presente che la normativa in materia di SIIQ potrebbe subire con la legge finanziaria 2008 modificazioni idonee a dissipare le attuali incertezze.

Pertanto, in considerazione delle lacune esistenti, della fluidità del quadro disciplinare di riferimento, nonché degli approfondimenti tuttora in corso, il Consiglio di Amministrazione ritiene che una decisione compiuta potrà essere assunta solo a ridosso della scadenza del termine del 31 dicembre 2007 attualmente previsto per poter fruire del regime agevolato già dall'esercizio 2008, e che, tuttavia, proprio l'evoluzione delle norme in materia di SIIQ nonché della loro interpretazione, suggerisce di predisporre comunque tutti gli adempimenti formali necessari a consentire di esercitare l'opzione per il regime agevolato entro la suddetta scadenza sì da permettere alla Società, nel caso in cui ne sussistessero i presupposti normativi, di cogliere l'opportunità di applicare la disciplina fiscale speciale sin dall'esercizio 2008, o successivamente, per effetto di termine ulteriore eventualmente prorogato dalla normativa di riferimento



Ciò chiarito, occorre altresì contemperare l'esigenza sopra rappresentata con la necessità di evitare che lo Statuto sociale possa subire modificazioni anche nel caso in cui la Società, per oggettiva assenza dei presupposti di legge, non riesca ad assumere lo status di SIIQ già dall'esercizio 2008. A tal fine, pertanto, il Consiglio di Amministrazione propone che le modifiche statutarie sottoposte all'approvazione dell'Assemblea – rappresentate in dettaglio nel successivo paragrafo 1.2) della presente relazione – siano condizionate all'effettivo esercizio dell'opzione per il regime speciale SIIQ. Le suddette modifiche, pertanto, qualora approvate dall'Assemblea, diverranno efficaci solo in caso di esercizio della suddetta opzione da parte della Società.

#### 1.2. Esposizione delle modifiche statutarie proposte all'approvazione dell'Assemblea

Quanto all'oggetto delle modifiche statutarie sottoposte all'approvazione dell'Assemblea, si specifica in via preliminare che le stesse trovano fonte nell'articolo 3 del Decreto 7 settembre 2007, n. 174, attuativo della Legge Istitutiva, e nel comma 120 dell'art. 1 della medesima Legge, i quali prevedono rispettivamente che:

- lo statuto delle SIIQ preveda regole in materia di investimenti, limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte ed il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo;

- nella denominazione sociale della SIIQ sia presente l'inciso "società di investimento immobiliare quotata".

Ciò premesso, in coerenza con le disposizioni sopra compendiate, si propone all'Assemblea:

- i) di sostituire l'attuale testo dell'art. 1 dello Statuto con la seguente formulazione:  
*"1.1 La società è denominata Immobiliare "Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." ovvero, in forma abbreviata "IGD SIIQ S.p.A.";*
- ii) di integrare l'art. 4 dello Statuto sociale mediante l'inserimento di un nuovo comma, il comma 4.3., dal seguente tenore:  
*"4.3 Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di seguito indicati.*

*(i) la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi.*

*(ii) i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione;*

*(iii) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio.*

*I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii)".*

### 1.3. Valutazioni in merito alla mancata ricorrenza del diritto di recesso

Le modifiche all'oggetto sociale sottoposte all'approvazione dell'Assemblea consistono, come sopra illustrato, nell'emendamento dell'articolo 4 dello Statuto mediante la previsione di limiti di concentrazione dei rischi relativi all'investimento in un unico compendio immobiliare o con una stessa controparte e nella previsione di limiti all'assunzione di indebitamento coerenti con l'attuale politica gestionale del Gruppo IGD.

Le modifiche proposte, pertanto non hanno un impatto sostanziale sull'oggetto sociale di IGD e non determinano, dunque, un "cambiamento significativo dell'attività della società" rilevante ai fini dell'attribuzione ai soci del diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437 del codice civile.

\*\*\*

Qualora concordiate con quanto proposto, vogliate approvare le seguenti deliberazioni:

*"L'Assemblea straordinaria di Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.:*

- *preso atto della Relazione degli Amministratori e di quanto illustrato dal Presidente*

**DELIBERA**

- *di modificare gli articoli 1 e 4 dello Statuto sociale come segue:*

| <b>Testo vigente dell'articolo 1 dello Statuto sociale</b>   | <b>Testo dell'articolo 1 dello Statuto sociale sottoposto all'approvazione dell'Assemblea</b>   |
|--|---|
| 1.1 La società è denominata "Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. o, in forma abbreviata "IGD SpA".   | 1.1 La società è denominata Immobiliare "Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." ovvero, in forma abbreviata "IGD SIIQ S.p.A." |
| <b>Testo vigente dell'articolo 4 dello Statuto sociale</b>   | <b>Testo dell'articolo 4 dello Statuto sociale sottoposto all'approvazione dell'Assemblea</b>   |
| 4.1 La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare in Italia, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi. | 4.1. [Invariato]  |
| 4.2 Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria,  | 4.2. [Invariato]  |

con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale.

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

4.3 Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di seguito indicati.

(i) la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi.

(ii) i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione;

(iii) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o

|  |  |
|--|--|
|  | della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii). |
|--|--|

- di condizionare l'efficacia delle suddette modifiche statutarie all'esercizio, da parte della Società, dell'opzione per il regime speciale disciplinato dai commi 119 e seguenti della legge 27 dicembre 2006 n. 296;
- di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via tra loro disgiunta, ogni potere per porre in essere gli tutti gli adempimenti relativi alle deliberazioni adottate."

**2) Relazione relativa al punto 2 all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria: "Proposta all'assemblea dei soci di modifica del disposto degli art. 4 (Oggetto Sociale) e 16.7 ("Consiglio di Amministrazione") dello Statuto, mediante inserimento di specificazioni dirette a chiarire la portata delle suddette previsioni. Deliberazioni inerenti e conseguenti".**

2.1. Oggetto delle modifiche statutarie proposte all'Assemblea e relative motivazioni

Le modifiche proposte all'Assemblea Straordinaria nel presente punto all'ordine del giorno consistono:

- a) nell'eliminazione, dal testo dell'art. 4.1. dello Statuto sociale, del riferimento all'Italia quale luogo di svolgimento delle attività ed operazioni in campo immobiliare dedotte nell'oggetto sociale;
- b) nell'integrazione del disposto dell'art. 16.7 dello Statuto sociale, relativo all'elezione tramite voto di lista dei componenti del Consiglio di Amministrazione, mediante l'inserimento della precisazione per cui "Qualora siano state presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato".

Entrambe le proposte di modifica statutaria trovano giustificazione nell'opportunità di chiarire la portata degli articoli 4 e 16 dello Statuto sociale e, in particolare:

- di conferire maggiore coerenza all'attuale dispositivo dell'articolo 4.1, con riferimento all'ambito territoriale di operatività della Società;
- di garantire una più stretta aderenza dell'articolo 16.7 dello Statuto sociale al novellato testo dell'articolo 147-ter del D. Lgs 24 febbraio 1998 n. 58 ("Testo Unico della Finanza").

Con riferimento all'articolo 4.1 dello Statuto, infatti si rileva che l'attuale riferimento all'Italia quale luogo di svolgimento delle attività ed operazioni in campo immobiliare previste nell'oggetto sociale non appare coerente con la possibilità per la Società, prevista dalla medesima disposizione, di partecipare a gare d'appalto anche su mercati esteri.

E' pertanto opportuno che siffatta discrasia venga eliminata mediante elisione del riferimento geografico all'Italia.

Per quanto concerne invece la proposta di modifica dell'articolo 16.7 dello Statuto, la stessa è finalizzata a puntualizzare i criteri di elezione dell'amministratore c.d. "di minoranza", in un'ottica di ancor più stretta aderenza al richiamato articolo 147-ter del Testo Unico della Finanza, a mente del quale *"almeno uno dei componenti del consiglio di amministrazione è espresso dalla lista di minoranza che abbia ottenuto il maggior numero di voti e non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti"*.

## 2.2. Valutazioni in merito alla mancata ricorrenza del diritto di recesso

Come già rilevato nel precedente paragrafo, le modifiche statutarie proposte all'Assemblea si limitano a chiarire la portata delle disposizioni di cui agli articoli 4.1 e 16.7 dello Statuto sociale. Le modifiche proposte, pertanto non hanno un impatto sostanziale sull'oggetto sociale di IGD e non determinano, dunque, un "cambiamento significativo dell'attività della società" rilevante ai fini dell'attribuzione ai soci del diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437 del codice civile.

\*\*\*

Qualora concordiate con quanto proposto, vogliate approvare le seguenti deliberazioni:

*"L'Assemblea straordinaria di Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.:*

- preso atto della Relazione degli Amministratori e di quanto illustrato dal Presidente

DELIBERA

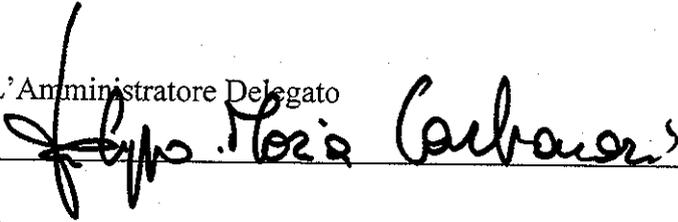
- di modificare gli articoli 4.1 e 16.7 dello Statuto sociale come segue:

| <b>Testo vigente dell'articolo 4.1 dello Statuto sociale</b>  | <b>Testo dell'articolo 4 dello Statuto sociale sottoposto all'approvazione dell'Assemblea</b>   |
|---|---|
| <p>4.1 La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare in Italia, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi.</p> | <p>4.1 La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi.</p>   |
| <b>Testo vigente dell'articolo 16.7 dello Statuto sociale</b>   | <b>Testo dell'articolo 16.7 dello Statuto sociale sottoposto all'approvazione dell'Assemblea</b>  |
| <p>16.7 Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista o nel caso in cui non venga presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto.</p>  | <p>16.7 Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista o nel caso in cui non venga presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto.</p> <p>Qualora siano state presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato</p> |

- di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via tra loro disgiunta, ogni potere per porre in essere gli tutti gli adempimenti relativi alle deliberazioni adottate."

Ravenna, li 29 novembre 2007

L'Amministratore Delegato

  
\_\_\_\_\_