



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

Sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n.13  
Capitale sociale Euro 309.249.261,00 interamente sottoscritto e versato  
Numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ravenna e CF 00397420399

**ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIHQ S.P.A.**

**22 - 23 APRILE 2010**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE ALL'ORDINE DEL GIORNO  
DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIHQ S.P.A. CONVOCATA PER  
IL 22 e 23 APRILE 2010, PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI  
DELL'ART. 3 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 437/98**

\* \* \*

**ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA**

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2009; relazione degli Amministratori sulla gestione; relazione della società di revisione; Relazione del Collegio Sindacale; presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2009; deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Proposta di adeguamento degli onorari da corrispondersi alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. per gli esercizi 2009-2012. Deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Cessazione di un Amministratore ai sensi dell'art. 2386, primo comma, del Codice Civile e conseguente nomina di un Amministratore

\* \* \*

**Punto 1 all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria - Bilancio di esercizio al  
31.12.2009; relazione degli Amministratori sulla gestione; relazione della società di  
revisione; Relazione del Collegio Sindacale; presentazione del bilancio consolidato al  
31.12.2009; deliberazioni inerenti e conseguenti**

Signori Azionisti,

il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un margine operativo lordo (EBITDA) pari a Euro 50,08 milioni, un margine operativo (EBIT) pari ad Euro 51,14 milioni e un utile netto pari a Euro 23,78 milioni.

L'incremento dell'EBITDA, pari a 15,98 milioni di Euro, rispetto all'esercizio del 2008, è principalmente riconducibile all'incremento dei ricavi riconducibile alle nuove aperture e alle acquisizioni effettuate nel 2009 e a fine 2008, quali la Galleria Gran Rondò in Crema, il Centro Commerciale Tiburtino in Guidonia (apertura 2 aprile), il Centro Commerciale Katanè in Catania (apertura 5 maggio 2009), la Galleria Commerciale I Bricchi in Isola d'Asti (apertura 3 dicembre 2009).

Vengono inoltre presentati all'Assemblea i dati relativi al bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31

dicembre 2009. L'esercizio 2009 si è chiuso con ricavi consolidati pari a Euro 119, 66 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 18,21 milioni pari al 17,95%, un margine operativo lordo (EBITDA) pari a Euro 76,29 milioni, in incremento rispetto all'anno precedente di Euro 17,36 milioni di Euro pari al 29,47% e un margine operativo (EBIT) pari a 57,21 milioni di Euro, in aumento rispetto all'esercizio precedente di 20,64 milioni pari al 56,44%. Gli incrementi descritti sono l'effetto sia delle acquisizioni appena ricordate oltre all'ampliamento del perimetro societario conseguente all'acquisizione (l'8 ottobre 2009) della società Faenza Sviluppo – Area Marcucci Srl, proprietaria del Centro Commerciale Le Maioliche in Faenza.

Il risultato ante imposte è pari a Euro 22,63 milioni e registra un incremento dell'utile ante imposte rispetto all'esercizio precedente del 110,94% dopo aver assorbito oneri finanziari netti pari ad euro 34,58 milioni. Le imposte, correnti e differite, sono pari a Euro 2,22 milioni, presentando un'incidenza rispetto al risultato ante imposte pari al 9,82% e ciò evidenzia gli effetti positivi dovuti all'ingresso nel regime SIIQ. Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente, i dati relativi alle imposte non sono raffrontabili per effetto delle imposte differite riversate nel 2008, a seguito dell'ingresso della capogruppo nel regime SIIQ e al riversamento delle imposte differite passive ai sensi del D.L. 185/08.

In un anno complesso come il 2009, il Gruppo IGD ha proseguito con convinzione lungo il proprio percorso di sviluppo, riuscendo a mettere a segno risultati che testimoniano

l'efficacia della gestione e la capacità degli immobili in portafoglio di mantenere il loro valore equo.

Il fattore-chiave, che ha consentito di proseguire la crescita, nonostante la difficile situazione dei mercati finanziari e dell'economia reale, va sicuramente individuato nel consistente ampliamento del portafoglio, grazie ad una struttura finanziaria e patrimoniale solida ed equilibrata. Nel corso dell'anno, infatti, sono stati acquisiti ed ultimati in Italia quattro centri commerciali, per un investimento di circa 241 milioni di euro, con risultati molto soddisfacenti anche sotto il profilo della commercializzazione: i primi tre centri aperti sono stati infatti inaugurati con gli spazi quasi completamente affittati, mentre si auspica di raggiungere entro giugno 2010 al completamento della commercializzazione del quarto centro, aperto a dicembre.

I risultati illustrati permettono di proporre agli Azionisti la distribuzione di un dividendo in ragione di Euro 0,050 per ciascuna azione IGD SIIQ S.p.A. aventi diritto, con esclusione delle n. 10.976.592 azioni proprie possedute dalla Società. Ai sensi dell'art. 2357-ter, secondo comma, del Codice Civile, infatti il diritto agli utili spettanti alle azioni proprie possedute dalla Società è attribuito proporzionalmente alle altre azioni.

Gli importi a titolo di dividendo saranno messi in pagamento a partire dal 27 maggio 2010, mentre lo stacco della cedola avverrà il 24 maggio 2010.

L'accantonamento previsto per la riserva *fair value* è pari a Euro 7.074.817,00, per la riserva legale *ex art. 2430* del Codice Civile è pari a Euro 835.350,00 mentre l'utile riportato a nuovo è pari a Euro 958.001,00.

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

*“L'Assemblea di IGD SIIQ 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 2009;*
- *preso atto della relazione della società di revisione Reconta Ernst & Young 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. 309.249.261 azioni ordinarie;*

***delibera***

1. *di approvare la Relazione del Consiglio di Amministrazione e il bilancio di esercizio di*

*IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2009;*

2. *di approvare la proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione di destinare come segue l'utile netto dell'esercizio 2009, pari a Euro 23.781.802,00:*
  - a) *quanto a Euro 7.074.817,00, alla riserva fair value;*
  - b) *quanto a Euro 835.350,00 alla riserva legale;*
  - c) *a ciascuna azione in circolazione, con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad Euro 0,050, per complessivi Euro 14.913.634,00 precisando che, nel dividendo proposto per le azioni in circolazione, si è già tenuto conto dell'accrescimento per effetto delle azioni proprie detenute in portafoglio.*
  - d) *quanto ai residui Euro 958.001,00 agli Utili portati a nuovo.*

*La quota di utile distribuita è interamente derivante dalla gestione esente e corrisponde ad una percentuale non inferiore all'85 per cento dell'utile di tale gestione resosi disponibile per la distribuzione, come richiesto dalla normativa in vigore applicabile alle SIIQ.*

3. *di dare mandato al Consiglio di Amministrazione - e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato - di accertare a tempo debito, in relazione all'esatto definitivo numero di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare dell'utile distribuito a ogni singola azione in circolazione e, di conseguenza, quello dell'utile riportato a nuovo."*

\* \* \*

**Punto 2 all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria - Proposta di adeguamento degli onorari da corrispondersi alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. per gli esercizi 2009-2012. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocato in sede ordinaria per deliberare in merito all'adeguamento degli onorari da corrispondersi alla società Reconta Ernst & Young S.p.A. in relazione all'incarico di revisione contabile conferito ex art. 159 D. Lgs. 58/98.

Al riguardo, la Società ha ricevuto da Reconta Ernst & Young S.p.A. la proposta concernente l'adeguamento del corrispettivo per l'attività di revisione contabile degli esercizi 2009-2012

in ragione del mutato contesto normativo e delle attività aggiuntive relative alla verifica sulla coerenza (i) della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e con quello consolidato di cui all'art. 2409 *ter*, comma 2, lettera e), del Codice Civile e (ii) delle informazioni contenute nella relazione sulla gestione in merito alla completezza ed attendibilità della relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

Il Consiglio di Amministrazione, prendendo atto della suddetta proposta, rileva che, ai sensi dell'art. 159, comma 1, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, il compenso della società di revisione deve essere determinato dall'assemblea su proposta motivata dell'organo di controllo (così come avviene per il conferimento dell'incarico).

Il Consiglio di Amministrazione prende atto della proposta del Collegio Sindacale che si riproduce di seguito :

*"Il Collegio Sindacale propone*

*all'Assemblea dei Soci di IGD SIIQ S.p.A.- Immobiliare Grande Distribuzione Società di Intermediazione Immobiliare Spa – convocata per il giorno 22 aprile 2010, di*

**ADEGUARE**

*- il corrispettivo per l'attività di Revisione contabile per gli esercizi: 2009-2012, periodo di durata residua del mandato, in relazione all'implementazione dell'incarico già conferito con le citate Assemblee dei Soci del 16 settembre 2004 e del 23 Aprile 2007 cui si fa riferimento dell'importo di €. 15.000 (quindicimila) annui.*

*Al corrispettivo sopra indicato saranno aggiunti i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede, i trasferimenti, le spese accessorie relative alla tecnologia (banche dati, software, ecc...) ed ai servizi di segreteria e comunicazione, complessivamente per un importo massimo pari all'8% dei corrispettivi, nonché il contributo di vigilanza a favore della Consob e l'IVA."*

\* \* \*

**Punto 3 all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria – Cessazione di un Amministratore ai sensi dell'art. 2386, primo comma, del Codice Civile e conseguente nomina di un Amministratore.**

Signori Azionisti,

ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile, con l'Assemblea odierna è venuto a cessare dal proprio incarico l'Amministratore Corrado Pirazzini, cooptato, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 9 luglio 2009 approvata dal Collegio Sindacale, in sostituzione dell'Amministratore Dott. Filippo-Maria Carbonari dimessosi in data 30 aprile 2009.

Il Consiglio di Amministrazione propone di confermare nella carica l'Amministratore già cooptato per la medesima durata dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ossia fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

In ottemperanza a quanto raccomandato dal Principio 6.P.1 del Codice di Autodisciplina, nel quale si raccomanda che la nomina degli Amministratori avvenga secondo un procedimento trasparente, che garantisca una tempestiva e adeguata informazione sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati alla carica, il Consiglio Vi invita a esaminare il *curriculum vitae* del Sig. Corrado Pirazzini.

La nomina dell'Amministratore avverrà secondo le maggioranze di legge e senza applicazione del voto di lista.

Tutto ciò premesso, sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta:

*“L'Assemblea di IGD SIQ S.p.A.,*

- *preso atto della cessazione, in data odierna, dell'Amministratore Corrado Pirazzini, nominato per cooptazione nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 luglio 2009 in sostituzione dell'Amministratore Filippo-Maria Carbonari, ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile;*
- *esaminata e discussa la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione,*

***delibera***

*di nominare Consigliere di Amministrazione Corrado Pirazzini, il quale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011”.*

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Gilberto Coffari*

Bologna, 11 marzo 2010.