



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

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

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 749.738.139,26

diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie

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

R.E.A. di Bologna: 458582

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

ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIQ SPA

11-12 NOVEMBRE 2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA SULL'UNICO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO
PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 125-TER DEL D.LGS. N. 58/1998
NONCHÉ DELL'ART. 72 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971/1999

* * *

1. Riduzione volontaria del capitale sociale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00, per un ammontare complessivo pari a Euro 99.738.139,26, da imputare a riserva legale fino a concorrenza del quinto del capitale sociale e, per la parte restante, a riserva disponibile di patrimonio netto. Delibere inerenti e conseguenti.

* * *

Unico punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria

1. Riduzione volontaria del capitale sociale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00, per un ammontare complessivo pari a Euro 99.738.139,26, da imputare a riserva legale fino a concorrenza del quinto del capitale sociale e, per la parte restante, a riserva disponibile di patrimonio netto. Delibere inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea Straordinaria per deliberare sulla proposta di riduzione del capitale sociale di IGD Siiq Spa (la "**Società**") da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00, e quindi per un importo complessivo pari a Euro 99.738.139 da imputare:

- a riserva legale, fino a concorrenza del quinto del capitale sociale, per un importo pari a Euro 8.154.918,00 e
- a riserva disponibile di patrimonio netto, per un importo pari a Euro 91.583.221,26, senza procedere ad alcun rimborso di capitale ai soci.

La presente relazione illustrativa è stata predisposta ai sensi dell'art. 125-*ter* del D.Lgs. n. 58/1998 nonché dell'art. 72 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/1999 e in conformità all'Allegato 3A, schema n. 3, del medesimo Regolamento Consob, al fine di illustrare le motivazioni alla base della prospettata riduzione del capitale sociale.

1. Motivazioni della prospettata riduzione del capitale sociale

Il Regime Speciale Siiq (Società di Investimento Immobiliare Quotate) o REIT (*Real Estate Investment Trust*) è stato introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e, ulteriormente, disciplinato dal Regolamento del Ministero dell'economia e delle finanze 7 settembre 2007, n. 174 ("Regolamento Attuativo") e dal decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

Come ben noto, a fronte dell'esenzione dall'IRES e dall'IRAP del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare, il Regime Speciale impone alle Siiq di distribuire una percentuale minima degli utili generati da tale attività ("Gestione Esente"). Al fine di adempiere agli obblighi distributivi, le Siiq devono distribuire (a

pena di decadenza dal Regime Speciale): (i) in sede di approvazione del bilancio di esercizio, almeno il **70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile**; (ii) entro il secondo esercizio successivo a quello di realizzo, il 50% degli utili corrispondenti alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ o SIINQ e quote di fondi comuni di investimento immobiliare c.d. "Qualificati".

L'utile "derivante dalla gestione esente resosi disponibile" corrisponde all'utile della gestione esente di IGD Siiq Spa rettificato in base alla variazione netta della riserva di *fair value* registrata nell'anno.

La distribuzione di dividendi, di conseguenza, è collegata in misura consistente al risultato ricorrente prodotto nonché alla composizione di particolari riserve di patrimonio netto, ed è coerente:

- con la natura della forma societaria adottata (Società di investimento immobiliare quotata), che impone una distribuzione minima obbligatoria;
- con le metodologie più frequentemente utilizzate dal mercato per valutare i titoli REIT, tra cui il *dividend yield*.

La predetta riduzione volontaria di capitale sociale si rende quindi utile ed opportuna per dare maggior flessibilità alla struttura del patrimonio netto, mediante la creazione di una riserva legale indisponibile e una provvista disponibile e distribuibile, anche al fine di coniugare le peculiarità del Regime Speciale Siiq (obbligo distributivo) con le aspettative del mercato dei capitali (rendimento del capitale investito o *dividend yield*).

L'imputazione prioritaria di parte della predetta riduzione a riserva legale, fino a concorrenza del quinto del capitale sociale e nei limiti fissati dalla legge, risponde all'esigenza di incrementare ulteriormente tale provvista in quanto forma di garanzia per i creditori sociali.

Al contempo, la costituzione di una riserva patrimoniale disponibile consente di migliorare la configurazione del patrimonio netto della Società che, alla data di più recente rendicontazione (30 giugno 2019), non evidenzia sostanzialmente riserve di utili o di altra origine che siano disponibili e allo stesso tempo distribuibili.

La prospettata operazione di riduzione del capitale sociale lascerà invariata l'entità complessiva del patrimonio netto della società e il numero complessivo delle azioni emesse, non procedendosi a nessun annullamento o rimborso di capitale ai soci.

Le tabelle di seguito esposte evidenziano la composizione contabile del patrimonio netto di IGD Siiq Spa alla data di più recente rendicontazione (30 giugno 2019):

	30/06/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale sociale	749.738.139	749.738.139	0
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058.204	31.504.094	(1.445.890)
Altre riserve	416.278.900	414.680.080	1.598.820
Riserva legale	121.845.082	119.952.056	1.893.026
Riserva avanzi da fusione	0	557.177	(557.177)
Riserva azioni proprie	(331.812)	(491.610)	159.798
Riserva di Cash Flow Hedge	(15.204.819)	(13.376.327)	(1.828.492)
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.864.755	14.864.755	0
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.327.951)	(10.327.951)	0
Risultato vendita azioni proprie	(33.315)	(33.315)	0
Riserva FTA Ifrs 9	(4.353.720)	(4.353.720)	0
Riserva FTA Ifrs 16	(1.449.971)	0	(1.449.971)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	153.092	153.092	0
Riserva Fair Value	311.117.559	307.735.923	3.381.636
Utili	6.932.677	58.425.167	(51.492.490)
Utile (Perdite) a nuovo	616	17.183.003	(17.182.387)
Utile (Perdita) dell'esercizio	6.932.061	41.242.164	(34.310.103)
Totale Patrimonio netto	1.203.007.920	1.254.347.480	(51.339.560)

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile
Capitale	749.738.139			
Riserve di capitale:				
Riserva da sopraprezzo azioni	28.102.545	A, B	28.102.545	
Riserva da sopraprezzo azioni	1.955.658	A, B, C	1.955.658	1.955.658
Riserva azioni proprie	(331.812)	A, B, C **	(331.812)	(331.812)
Effetto risultato vendita azioni propri	(33.315)	A, B, C **	(33.315)	(33.315)
Riserva emissione prestito obbligazic	14.864.755	A, B, C	14.864.755	14.864.755
Totale riserve di capitale	44.557.832		44.557.832	
Riserve di utili:				
Riserva legale*	121.845.082	B		
Riserva fair value	311.117.559	B		
Riserva FTA IFRS 9	(4.353.720)	A, B, C **	(4.353.720)	(4.353.720)
Riserva FTA IFRS 16	(1.449.971)	A, B, C **	(1.449.971)	(1.449.971)
Riserva di Cash Flow Hedge	(15.204.819)	---		
Riserva costi aumento capitale social	(10.327.951)	A, B, C **	(10.327.951)	(10.327.951)
Rideterminazione dei piani a benefic	153.092	---		
Utili/Perdite a Nuovo	616	A, B, C	616	616
Totale riserve di utili	401.779.888		(16.131.026)	
Totale riserve	446.337.720		28.426.806	324.260
Utile/Perdita in formazione	6.932.061			
Totale Patrimonio Netto	1.203.007.920			

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 107.604.018

** Le riserve negative riducono le riserve positive disponibili

A fini rappresentativi, si riporta di seguito la composizione contabile pro-forma del patrimonio netto di IGD Siiq Spa in seguito al recepimento della prospettata operazione di riduzione di capitale sociale:

	post operazione	30/06/2019	31/12/2018
Capitale sociale	650.000.000	749.738.139	749.738.139
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058.204	30.058.204	31.504.094
Altre riserve	516.017.039	416.278.900	414.680.080
Riserva legale	130.000.000	121.845.082	119.952.056
Riserva avanzi da fusione	0	0	557.177
Riserva azioni proprie	(331.812)	(331.812)	(491.610)
Riserva di Cash Flow Hedge	(15.204.819)	(15.204.819)	(13.376.327)
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.864.755	14.864.755	14.864.755
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.327.951)	(10.327.951)	(10.327.951)
Risultato vendita azioni proprie	(33.315)	(33.315)	(33.315)
Riserva FTA IFRS 9	(4.353.720)	(4.353.720)	(4.353.720)
Riserva FTA IFRS 16	(1.449.971)	(1.449.971)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	153.092	153.092	153.092
Riserva Fair Value	311.117.559	311.117.559	307.735.923
Riserva disponibile	91.583.221		0
Utili	6.932.677	6.932.677	58.425.167
Utile (Perdite) a nuovo	616	616	17.183.003
Utile (Perdita) dell'esercizio	6.932.061	6.932.061	41.242.164
Totale Patrimonio netto	1.203.007.920	1.203.007.920	1.254.347.480

Si rammenta che l'esecuzione della riduzione di capitale potrà avvenire, ai sensi dell'art. 2445, comma 3, cod. civ., soltanto una volta che sia decorso il termine di novanta giorni dalla data di iscrizione della deliberazione dell'Assemblea Straordinaria presso il Registro delle Imprese, purché entro tale termine nessun creditore della Società anteriore all'iscrizione abbia proposto opposizione.

Ai sensi dell'art. 2445, comma 4, cod. civ., qualora entro detto termine siano presentate opposizioni, il Tribunale potrà disporre che l'operazione abbia comunque luogo, quando ritenga infondato il pericolo di pregiudizio per i creditori oppure la Società abbia prestato idonea garanzia.

2. Modifiche statutarie

Qualora la proposta riduzione del capitale sociale di cui alla presente relazione illustrativa venga approvata, sarà necessario procedere alla modifica dell'art. 6 dello Statuto sociale nei termini di seguito indicati.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
6.1 Il capitale sociale è di Euro 749.738.139,26 (settecentoquarantanovemilionesettecentotrentottomilacentotrentanove/26), diviso in n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotre) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.	6.1 Il capitale sociale è di Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamiloni/00), diviso in n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotre) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (*).

<i>Omissis.</i>	<i>Omissis.</i>
-----------------	-----------------

(*) Testo risultante a seguito dell'approvazione dell'unico punto all'ordine del giorno.

3. Esclusione del diritto di recesso

La prospettata riduzione di capitale non attribuisce il diritto di recesso agli azionisti della Società, non ricorrendo alcuno dei presupposti previsti dall'art. 2437 cod. civ. o da altre disposizioni di legge.

* * *

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

“L'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., vista la relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 125-ter del D.Lgs. n. 58/1998 nonché dell'art. 72 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/1999,

delibera

- 1. di ridurre il capitale sociale da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00 e, pertanto, per un importo complessivo pari ad Euro 99.738.139,26, destinando l'importo pari ad Euro 8.154.918,00, a riserva legale fino a concorrenza del quinto del capitale sociale, nonché per il residuo importo pari ad Euro 91.583.221,26 a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto denominata “Riserva Disponibile” senza procedere ad alcun rimborso di capitale ai soci e fermo restando il numero delle azioni in circolazione prive dell'indicazione del valore nominale;*
- 2. di dare atto che, ai sensi dell'art. 2445, comma 3, cod. civ., la deliberazione di riduzione del capitale sociale potrà essere eseguita soltanto dopo novanta giorni dal giorno dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bologna, salvo che ricorrano le circostanze di cui all'art. 2445, comma 4, cod. civ.;*
- 3. di modificare l'art. 6 dello statuto sociale, secondo la formulazione di seguito indicata “Il capitale sociale è di Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamiloni/00), diviso in n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotre) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale”;*
- 4. di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di subdelega, ogni e più ampio potere per dare attuazione alla presente deliberazione, ivi incluso, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, il potere di richiederne l'iscrizione presso il Registro delle Imprese competente, con facoltà di accettare ed*

introdurre, anche con atto unilaterale, qualsiasi modificazione e/o integrazione di carattere formale e non sostanziale che risultasse necessaria in sede di iscrizione o comunque fosse richiesta dalle autorità competenti, e provvedendo in genere a tutto quanto richiesto per la completa attuazione della deliberazione medesima”.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottor Carlo Barban, dichiara ai sensi dell'articolo 154- bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 che l'informativa contabile contenuta nella presente relazione illustrativa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Bologna, 11 ottobre 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Elio Gasperoni