



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 € 650.000.000,00  
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 ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.**

14 APRILE - 15 APRILE 2022

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO  
DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A. 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 31.12.2021; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2021; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 2. Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98:**
  - 3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;**
  - 3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.**
- 4. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030 e determinazione del relativo corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

\* \* \*

**Punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Bilancio di esercizio al 31.12.2021; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2021; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

Il bilancio al 31 dicembre 2021, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 54.093 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 120.466 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1,2 milioni, pari al 5,3%, principalmente per effetto del conferimento, perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo Juice. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in leggero miglioramento, che passa dal 26,8% al 26,4%. Anche nell'esercizio in corso i costi operativi accolgono le note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post *lockdown* agli operatori.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 85 milioni, è incrementato per Euro 117 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 0,3 milioni (svalutazione pari ad Euro 111,5 milioni al 31 dicembre 2020).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2021, pari Euro 32,3 milioni, risulta in decremento per Euro 2,1 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2020 per circa 158,9 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2021, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 152 milioni, in decremento dello 0,5% rispetto all'esercizio 2020 (Ricavi Totali al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 152,7 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 145,1 milioni di Euro, in decremento dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 26,6 milioni di Euro e sono in decremento del 26,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 12,1 milioni di Euro, in incremento dell'8,4% rispetto ai 11,2 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2021 è pari ad Euro 107,3 milioni, in incremento del 7,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 106,8 milioni, in incremento dell'8,2%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 70,8%, in aumento di 54bps rispetto all'anno precedente.

L'EBIT è positivo per Euro 89,9 milioni con un incremento di Euro 142,1 milioni rispetto all'anno precedente.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da Euro 36,2 milioni del 31 dicembre 2020 ad Euro 33,3 milioni al 31 dicembre 2021.

L'utile ante imposte al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 55,8 milioni, rispetto ad una perdita registrata nel 2020 pari ad Euro 88,6 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari a Euro 52,8 milioni, rispetto ad una perdita dell'anno precedente pari ad Euro 74,3 milioni. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 64,7 milioni, in incremento di Euro 5,4 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 168,4 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0,84) e il Loan to Value (44,8%) risultano in miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

#### Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2021

Al 31 dicembre 2021, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., KROLL S.p.A., Cushman & Wakefield e Jones Lang LaSalle S.p.A pari ad Euro 2.140,47 milioni, in decremento rispetto agli Euro 2.265,69 milioni al 31 dicembre 2020.

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 2021;*
- *preso atto della relazione della società di revisione PricewaterhouseCooper S.p.A.;*

*delibera*

*di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2021, con un utile netto pari ad Euro 54.093.401,45 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione".*

\* \* \*

#### **Punto 2 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

in linea con quanto annunciato in occasione del nuovo Piano Industriale, nel 2022 IGD tornerà ad essere, come sempre in passato, una *"dividend company"*, dopo un solo anno in cui si era deciso di non distribuire

il dividendo per privilegiare il mantenimento di una struttura patrimoniale solida.

Il Consiglio di Amministrazione propone un dividendo unitario per azione di Euro 0,35 (con un ammontare totale distribuito pari a Euro 38.619.666,05 milioni, ovvero il 59,7% del FFO).

Il livello di rendimento di tale dividendo è pari a circa l' 8,6% rispetto al prezzo di chiusura del 23 febbraio 2022.

Il dividendo risulta composto per Euro 0,287588 centesimi dalla quota dell'utile dell'esercizio soggetta ad obbligo distributivo in conformità alla disciplina SIIQ e per Euro 0,062412 centesimi da una quota della *Riserva Fair value* realizzata per effetto dell'operazione di dismissione sopra citata. Nel rispetto della disciplina SIIQ, a valere sulla *Riserva Fair value* realizzata restano da distribuire obbligatoriamente nel 2023 Euro 10,2 milioni.

Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone di:

- *destinare l'utile civilistico per Euro 6.557.849 alla Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato. Conseguentemente, la Riserva Fair value relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato passerebbe da Euro 210.050.105,49 ad Euro 216.607.954,49;*
- *destinare l'utile civilistico per Euro 13.869.118,24 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione esente;*
- *destinare l'utile civilistico per Euro 1.933.427,01 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;*
- *destinare l'utile civilistico per Euro 31.733.007,20 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente;*
- *destinare parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno per Euro 6.886.658,85 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente.*

Si rammenta che il dividendo sopra indicato sarà pagato a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, escluse quindi le eventuali azioni proprie detenute a tale data.

Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione alla data della presente relazione, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 38.619.666,05, da prelevare:

- per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno;

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 38.619.666,05,

corrispondenti ad Euro 0,35 per azione.

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 la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione,*

*delibera*

*1. di destinare come segue l’utile civilistico dell’esercizio 2021 di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., pari a Euro 54.093.401,45:*

- per Euro 6.557.849 alla Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato. Conseguentemente, la Riserva Fair value relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato passerebbe da Euro 210.050.105,49 ad Euro 216.607.954,49;*
- per Euro 13.869.118,24 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione esente;*
- per Euro 1.933.427,01 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;*
- per Euro 31.733.007,20 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente.*

*2. di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,35 a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, escluse quindi le eventuali azioni proprie detenute a tale data.*

*Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 24 febbraio 2022, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 38.619.666,05, da prelevare:*

- per Euro 31.733.007,20, dall’utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;*
- per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell’anno.*

*Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 38.619.666,05, corrispondenti ad Euro 0,35 per azione.*

*Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 5 a partire dall’ 11 maggio 2022; 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 **10 maggio 2022** (c.d. **record date**), come previsto dall’art. 83-terdecies del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;*

3. di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire."

\* \* \*

**Punto 3 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98:**

**3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante.**

**3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.**

Signori Azionisti,

come a Voi noto, ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, le società emittenti sono tenute a mettere a disposizione del pubblico la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dalla Società.

La predetta Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 24 febbraio 2022, previa approvazione da parte del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), sezione *Governance* - Assemblea ordinaria degli Azionisti del 14 aprile 2022, e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com), nei modi e nei tempi di legge.

Ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e dell'art. 84-*quater* del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, la predetta Relazione è articolata in due sezioni.

La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2022, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del TUF, introdotti dal D.Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2021; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-ter TUF, come introdotto dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti. Alla luce di quanto precede, in relazione al presente punto all'ordine del giorno, si procederà in Assemblea con due distinte votazioni sulla base delle proposte di seguito formulate.

\* \* \* \* \*

**3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante**

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta relativa alla prima sezione della suddetta Relazione:

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

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" 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 del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2022, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa,*

*delibera*

- *ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 24 febbraio 2022."*

\* \* \* \* \*

### **3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante**

Con riferimento alla seconda sezione della Relazione, 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 la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 4, 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'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche, nell'esercizio 2021 o ad esso relativi;*

*delibera*

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 24 febbraio 2021."*

\* \* \*

**Punto 4 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030 e determinazione del relativo corrispettivo;**

## **deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

Vi informiamo che in occasione dell'Assemblea Ordinaria chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, convocata per il giorno 14 aprile 2022, in prima convocazione, e per il giorno 15 aprile 2022, in seconda convocazione, scade l'incarico di revisione legale dei conti conferito a *PricewaterhouseCoopers S.p.A.* per il periodo 2013-2021 dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti svoltasi in data 18 aprile 2013.

Viene pertanto sottoposta al Vostro esame la proposta relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi compresi tra il 2022 ed il 2030 e per la determinazione del relativo corrispettivo, ai sensi del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39, come modificato dal Decreto Legislativo 17 luglio 2016 n. 135 che ha recepito nell'ordinamento nazionale la Direttiva 2014/56/UE relativa alla revisione legale.

Al riguardo si segnala che l'art. 13 del D. Lgs. 39/2010, così come successivamente modificato, dispone che sia l'Assemblea ordinaria, su proposta motivata dell'Organo di Controllo, a conferire l'incarico di revisione legale dei conti e a determinare il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico medesimo.

L'art. 17 del D. Lgs. 39/2010, così come successivamente modificato, prevede altresì che, per le società italiane emittenti valori mobiliari ammessi alla negoziazione su mercati regolamentati italiani e dell'Unione Europea, l'incarico di revisione legale conferito a una società di revisione abbia durata di nove esercizi, con esclusione della possibilità di rinnovo se non siano decorsi almeno tre esercizi dalla data di cessazione del precedente incarico.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione sottopone quindi all'esame e all'approvazione della presente Assemblea la proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale ai sensi dell'articolo 13, comma 1, del D. Lgs. 39/2010, così come successivamente modificato, in merito al conferimento alla società di revisione *Deloitte & Touch S.p.A.* dell'incarico di revisione legale dei conti di Immobiliare Grande Distribuzione – Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. per gli esercizi compresi tra il 2022 ed il 2030, riportata in allegato alla presente relazione. In particolare, il Collegio Sindacale, all'esito della procedura di ponderazione degli aspetti qualitativi e quantitativi previamente posti alla base del processo di selezione, ha ritenuto la proposta formulata da *Deloitte & Touch S.p.A.* maggiormente in linea con le esigenze della Società, secondo quanto ampiamente illustrato nella proposta allegata.

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 la proposta motivata del Collegio Sindacale relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi compresi tra il 2022 e il 2030;*



- preso atto che l'attività di selezione ha soddisfatto tutti i requisiti previsti dal D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 (come modificato dal D. Lgs. 17 luglio 2016, n. 135);
- esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione;

*delibera*

1. *di approvare la proposta del Collegio Sindacale quivi allegata e, in virtù della preferenza motivata espressa,*
2. *di conferire l'incarico di revisione legale dei conti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, come successivamente modificato, per una durata di 9 (nove) esercizi e, precisamente, per gli esercizi compresi tra il 2022 e il 2030, a Deloitte & Touch S.p.A., risultata prima all'esito della procedura di ponderazione degli aspetti qualitativi e quantitativi previamente posti alla base del processo di selezione e, quindi, ritenuta maggiormente idonea all'assolvimento dell'incarico, per un corrispettivo annuo pari, per il primo anno oggetto dell'incarico, a Euro 190.000,00 e, per gli anni successivi, a seguito di una modifica della struttura societaria del Gruppo IGD che si perfezionerà a partire dal 2023, a Euro 185.000, restando inteso che ai corrispettivi sopra indicati vanno aggiunti il rimborso delle spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, le spese accessorie addebitate nella misura forfettaria del 5% degli onorari, il contributo di vigilanza dovuto alla Consob e l'IVA; inoltre i predetti onorari verranno adeguati annualmente in base alla percentuale di variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita a decorrere dal secondo anno di incarico; il tutto così come meglio specificato nell'offerta formulata dalla predetta società di revisione e riportata nella proposta motivata del Collegio Sindacale;*
3. *di conferire al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, con facoltà di delega a terzi, ogni più ampio potere occorrente e/o opportuno per l'attuazione della presente delibera assembleare, compreso – a titolo esemplificativo ma non esaustivo – quello di revisionare le condizioni generali dell'incarico nella forma attualmente proposta dalla società aggiudicataria, nonché quello di firmare il relativo incarico e/o di apportare alle intervenute deliberazioni quelle eventuali modificazioni di carattere non sostanziale che fossero ritenute necessarie e/o opportune per l'iscrizione nel competente Registro delle Imprese e/o in relazione alle eventuali indicazioni dell'Autorità di Vigilanza o di altra Autorità competente."*

*Si allega:*

*Proposta motivata del Collegio Sindacale per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti*

Bologna, 24 febbraio 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

*Rossella Saoncella*

PROPOSTA MOTIVATA DEL COLLEGIO SINDACALE DI IGD SIIQ S.P.A. PER IL CONFERIMENTO  
DELL'INCARICO DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Assemblea ordinaria dei Soci

14 aprile 2021 – 1° convocazione

15 aprile 2021 – 2° convocazione

**Proposta motivata del Collegio Sindacale per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti.**

Signori Soci,

con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 verrà a scadere l'incarico di revisione legale dei conti della IGD SIIQ S.p.A. (di seguito anche "IGD" o la "Società") conferito dalla assemblea degli Azionisti di IGD in data 18 aprile 2013 per il periodo 2013-2021 alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. (di seguito anche "PWC" o il "revisore uscente").

L'art. 13 del D. Lgs. n. 39 del 2010 (di seguito anche il "Decreto") prevede che l'Assemblea "su proposta motivata dell'organo di controllo, conferisca l'incarico di revisione legale dei conti e determini il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico".

L'art. 27 dello Statuto Sociale di IGD stabilisce parimenti che l'Assemblea conferisca l'incarico di revisione legale dei conti su proposta motivata del Collegio Sindacale.

L'incarico al revisore uscente non potrà essere rinnovato essendosi completato con l'esercizio 2021 il periodo novennale previsto dall'art. 17 del Decreto il quale dispone che "l'incarico di revisione ha durata di nove esercizi" e "non può essere rinnovato o nuovamente conferito se non siano trascorsi almeno tre esercizi dalla data di cessazione".

**Le richieste di Offerte.**

Tutto quanto sopra premesso, la Società – su specifica richiesta del Collegio Sindacale (di seguito anche il "Collegio") - ha inviato in data 3 novembre 2021 alle società KPMG S.p.A. ("KPMG"), Deloitte & Touche S.p.A. ("Deloitte"), EY S.p.A. ("EY"), richieste di offerte per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società per gli esercizi 2022-2030 (di seguito anche l'"Offerta" o le "Offerte").

La richiesta di Offerta riguardava i seguenti servizi:

1. revisione legale del bilancio d'esercizio;
2. espressione di un giudizio di coerenza della Relazione sulla Gestione rispetto ai contenuti del bilancio e conformità alle norme di legge;
3. verifica della regolare tenuta della contabilità;
4. revisione contabile limitata dei prospetti contabili per la determinazione dell'utile infrannuale al 30 giugno;
5. esame limitato della dichiarazione di carattere non finanziario;
6. verifiche connesse alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali;

Nelle richieste di Offerte per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti sono state dettagliatamente indicate le informazioni da fornire ed in particolare è stata richiesta:



- una dichiarazione da parte dell'Offerente di non trovarsi con riferimento agli esercizi oggetto di revisione legale ovvero di essere in grado di rimuovere, prima del conferimento dell'incarico, eventuali cause di incompatibilità che dovessero sussistere ai sensi degli artt. 10 e 17 del D.Lgs 27 gennaio 2010 n. 39, dell'art. 149 bis e seguenti del Regolamento Consob n. 11971, del combinato disposto degli articoli 2409 quinquies e 2399 del c.c. ovvero ai sensi di altre norme / principi professionali applicabili; nonché di rispettare, con riferimento agli esercizi per i quali è prevista l'assegnazione dell'incarico, le situazioni di divieto di cui all'art. 5 e le condizioni ed i requisiti di cui all'art. 6 del Regolamento (UE) n. 537/2014;
- una dichiarazione da parte dell'Offerente di essere in possesso delle condizioni previste dall'art. 10-bis nonché 10-ter del D.Lgs. 39/2010 e la capacità di rispettare i requisiti di cui agli artt. 10-quater, 10-quinquies e 26-bis del D.Lgs. 39/2010 e di essere in possesso delle competenze e capacità per lo svolgimento delle attività di revisione legale previste ivi inclusa l'applicazione dei principi di revisione applicabili;
- elenco degli incarichi di consulenza/prestazioni professionali in essere e prospettici già concordati, con indicazione dei relativi onorari, tra l'Offerente e la Società. Dovranno essere rappresentati eventuali rapporti commerciali, finanziari o comunque rilevanti ai sensi della normativa applicabile in tema di incompatibilità, posti in essere tra la Società e il network dell'Offerente.

E' stata inoltre formulata specifica richiesta di dichiarazione e impegno della società offerente (anche in nome e per conto della propria rete italiana ed internazionale e dei soggetti ad essa collegati) a recedere, a decorrere dalla data di eventuale assegnazione dell'incarico, dai contratti costituenti cause di incompatibilità con l'attività di revisione legale o pregiudizievoli dell'indipendenza della società di revisione offerente e comunque a rimuovere entro la data di eventuale assegnazione dell'incarico qualsiasi causa di incompatibilità con il possesso dei requisiti di indipendenza.

Le richieste di Offerte precisavano che l'incarico di revisione che verrà conferito da IGD avrà durata di nove esercizi e decorrerà dal 1° gennaio 2022 e, pertanto, avrà scadenza – fatte salve cause di cessazione anticipata – con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2030.

#### I criteri di selezione delle Offerte pervenute.

Entro il termine fissato nelle richieste di Offerte avanzate dalla Società, sono pervenute le proposte di tutte le società di revisione interpellate, eccezion fatta per KPMG che in data 26 novembre 2021 informava la Società relativamente all'impossibilità di partecipare alla gara dovuta all'esistenza di cause di incompatibilità emerse in fase di ultimazione delle verifiche di indipendenza.

Sulla base delle Offerte ricevute, nonché delle risposte alle richieste di integrazione di informazioni successivamente formulate al fine di rendere ancora più completo il quadro degli elementi valutativi a disposizione, il Collegio Sindacale ha avviato il processo di selezione avvalendosi anche del supporto operativo del Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari.

Preliminarmente all'avvio del processo di selezione mediante la formulazione delle richieste di Offerte, il Collegio Sindacale ha identificato criteri di selezione trasparenti e oggettivi al fine di garantire un procedimento caratterizzato da trasparenza e tracciabilità delle attività svolte e delle decisioni assunte.

Nel definire i criteri di selezione, si è inteso valorizzare sia elementi qualitativi (cui è stato attribuito un peso preponderante) sia elementi quantitativi, declinati in puntuali profili valutativi ai quali sono stati attribuiti opportuni coefficienti di ponderazione (con punteggio espresso in centesimi) e per ciascuno dei quali è stato espresso un voto secondo una scala di valori (fissata convenzionalmente da 1 a 5).

I criteri valutativi e le ponderazioni a ciascuno di essi attribuite sono le seguenti:

#### a) Aspetti qualitativi (60%)

- ✓ Conoscenza di IGD: 30%;



- ✓ Valutazione della Società di Revisione: 10%;
- ✓ Valutazione del Team di Revisione: 10%;
- ✓ Valutazione dell'approccio metodologico: 10%.

b) Aspetti quantitativi (40%)

- ✓ Per gli aspetti quantitativi si è attribuita rilevanza alla suddivisione del monte ore complessivo per categoria professionale (partner responsabile, partner specialista, manager specialista e revisori esperti/senior e assistenti) e aree di intervento.

Sulla base della documentazione pervenuta e tenendo presenti i criteri di selezione definiti, il Collegio Sindacale (i) nell'ambito di sessioni collegiali dedicate, (ii) alla luce di approfondimenti istruttori, condivisi collegialmente, eseguiti dai Sindaci all'uopo incaricati, ha analizzato nel dettaglio le Offerte delle tre società di revisione attraverso l'individuazione, per ciascun indicatore, degli aspetti distintivi e qualificanti di ciascuna società risultanti dalle Offerte.

L'analisi ha altresì tenuto conto delle previsioni e/o indicazioni delle Autorità di Vigilanza in materia di revisione legale dei conti (per esempio in tema di indipendenza, di coperture assicurative obbligatorie, di professionalità nella composizione del team) nonché delle informazioni e dei dati esperienziali forniti dal Dirigente Preposto.

Le analisi compiute sulle Offerte e sulle informazioni integrative ricevute hanno evidenziato, tra l'altro, che:

- le modalità di svolgimento della revisione illustrate nelle Offerte, anche considerate le ore e le risorse professionali all'uopo previste, risultano generalmente adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico;
- tutte le Offerte contengono specifica e motivata dichiarazione concernente l'impegno a comprovare il possesso dei requisiti d'indipendenza previsti dalla legge, con particolare riferimento agli artt. 10 e 17 del Decreto, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente;
- tutte le società di revisione legale offerenti risultano disporre, pur con caratterizzazioni e livelli qualitativi diversi, di organizzazione e idoneità tecnico professionali adeguate alle dimensioni e alla complessità dell'incarico.

**Gli esiti della selezione.**

Tutto quanto sopra considerato e tenuto conto, in particolare, dell'esito della procedura di ponderazione degli aspetti qualitativi e quantitativi sopra illustrati, è stata stilata la seguente graduatoria:

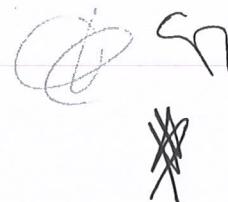
1. Deloitte & Touche S.p.A. (punteggio complessivo 86/100)
2. EY S.p.A (punteggio complessivo 70/100)

di conseguenza, al termine del complessivo processo di selezione effettuato il Collegio Sindacale ha condiviso, all'unanimità, il proprio giudizio a favore dell'Offerta presentata dalla società Deloitte & Touche S.p.A.

In particolare, il Collegio ha ritenuto tale Offerta maggiormente in linea con le esigenze della Società alla luce di quanto segue:

**a) Aspetti qualitativi**

Conoscenza di IGD: Deloitte & Touche ha avuto modo di conoscere dettagliatamente la Società a seguito di alcuni incarichi svolti, in particolare quello di revisione legale, tutt'ora in essere, presso Coop Alleanza 3.0, società capogruppo che esercita attività di Direzione e Coordinamento ai sensi dell'art. 2497sexies c.c.. La nomina di Deloitte, quindi, condurrebbe ad una univocità del revisore della Società e della sua controllante.



Valutazione della Società di Revisione: Deloitte & Touche ha maturato una rilevante esperienza nell'attività di revisione di società quotate italiane, anche operanti nel settore immobiliare aventi struttura organizzativa e complessità gestionale paragonabili a quelle di IGD.

Valutazione del Team di Revisione: il Gruppo di lavoro proposto da Deloitte & Touche si compone di risorse dotate di salde competenze e di grande esperienza nel settore. La composizione del Team di Revisione prevede un coinvolgimento delle figure di maggiore esperienza (partner e manager) per una quota significativa (30% del monte ore complessivo). Di riconosciuta professionalità sia il profilo del partner responsabile sia quello dei partners dedicati agli ambiti specialistici.

Valutazione dell'approccio metodologico: nell'ambito dell'approccio metodologico sono stati valutati positivamente alcuni profili caratterizzanti, quali le tecniche di Data Analytics e i processi di Audit Analytics finalizzati ad ottimizzare l'efficacia delle procedure di Audit.

#### b) Aspetti quantitativi

Sotto il profilo quantitativo, il costo complessivo indicato nell'Offerta pervenuta da Deloitte & Touche per le attività di revisione legale del bilancio di IGD risulta essere in linea con quello esposto dalle altre Società di Revisione ad essa paragonabili per struttura organizzativa e conoscenza del settore (EY). La stima delle ore complessive, la ripartizione tra le diverse professionalità (partner responsabile, manager e specialisti, senior e assistant) e le tariffe orarie medie risultano adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico.

In considerazione della conoscenza della Società, Deloitte & Touche non richiede compensi aggiuntivi per il primo anno di revisione e, all'interno di esso, per il passaggio con il revisore uscente.

In dettaglio l'Offerta prevede, per il primo anno oggetto dell'incarico, un compenso di Euro 190.000 e per i successivi, a seguito di una modifica della struttura societaria del Gruppo IGD che si perfezionerà a partire dal 2023, un corrispettivo annuo complessivo di Euro 185.000.

Ai corrispettivi saranno aggiunti i rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede e i trasferimenti, le spese accessorie relative alla tecnologia (banche dati, software, ecc.) e ai servizi di segreteria e comunicazione addebitate nella misura forfettaria del 5% degli onorari, il contributo di vigilanza dovuto alla Consob in attuazione dell'art. 40 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 (e successive modifiche e integrazioni ove applicabile), nonché l'IVA.

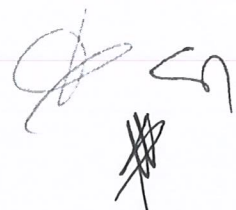
Gli onorari verranno adeguati per tener conto delle variazioni delle tariffe nel tempo; l'adeguamento annuale sarà pari alla percentuale di variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita (base: all'indice dei prezzi al consumo Italia relativo al mese di gennaio a partire dal secondo anno di incarico).

L'Offerta prevede che, se si dovessero presentare circostanze tali da comportare un aggravio dei tempi rispetto a quanto stimato (quali il cambiamento della struttura e dimensione della Società e/o del Gruppo, cambiamenti normativi, di principi contabili e/o revisione, l'effettuazione di operazioni complesse poste in essere da IGD) ulteriori procedure di revisione o obblighi supplementari attinenti lo svolgimento della revisione legale (quali, ad esempio, la richiesta di incontri, informazioni e documenti da parte di organismi di vigilanza, nonché le eventuali attività aggiuntive effettuate in relazione alle società esaminate da altri revisori) la Società di Revisione provvederà a comunicarle a IGD al fine di concordare un'eventuale integrazione dei corrispettivi.

Merita ricordare, infine, che per i servizi connessi (quali quelli relativi ad eventuali aumenti di capitale nonché all'emissione di strumenti di debito) si è riscontrato un differenziale significativo tra Deloitte ed EY (risultando quest'ultima più onerosa).

#### La proposta del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci.

Tutto ciò premesso, il Collegio Sindacale sottopone all'approvazione dell'Assemblea la propria proposta di conferire ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D. Lgs. 39 del 27 gennaio 2010 alla società di revisione Deloitte





& Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti della IGD SIIQ S.p.A. per gli esercizi 2022-2030 nei termini indicati con la seguente proposta di delibera:

"L'Assemblea Ordinaria dei Soci della IGD SIIQ S.p.A.

- ❖ preso atto che:
  - i. con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 viene a scadere l'incarico di revisione legale dei conti della IGD conferito in data 18 aprile 2013 per il periodo 2013-2021 alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. ;
  - ii. l'incarico a PricewaterhouseCoopers S.p.A. non può essere rinnovato essendosi completato il periodo novennale previsto dall'art. 17 del D. Lgs. n. 39/2010;
  - iii. l'art. 13 del D. Lgs. n. 39/2010 nonché l'art. 27 dello Statuto Sociale della Società dispongono che sia l'Assemblea, su proposta motivata dell'organo di controllo, a conferire l'incarico di revisione legale dei conti e a determinare il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico;
- ❖ esaminata la proposta motivata del Collegio Sindacale contenente i termini dell'Offerta della società di revisione individuata e formulata alla luce di un processo di selezione basato su criteri di valutazione trasparenti ed oggettivi oltre che caratterizzato da trasparenza e tracciabilità delle attività svolte e delle decisioni assunte;

delibera

- A) di conferire alla società Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti della IGD SIIQ S.p.A. per gli esercizi 2022-2030, fatte salve cause di cessazione anticipata, nei termini ed alle condizioni dell'Offerta formulata dalla suddetta società di revisione e riportati nella proposta motivata del Collegio Sindacale;
- B) di delegare all'Amministratore Delegato tutti i più ampi poteri, nel rispetto delle disposizioni di legge, per la completa esecuzione della suddetta delibera, con ogni e qualsiasi potere a tal fine necessario e opportuno, nessuno escluso ed eccettuato, compreso quello di apportare alle intervenute deliberazioni quelle eventuali modificazioni di carattere non sostanziale che fossero ritenute necessarie e/o opportune per l'iscrizione del Registro delle Imprese e/o in relazione alle eventuali indicazioni dell'Autorità di Vigilanza."

Bologna, 17 febbraio 2022

Il Collegio Sindacale

Dott. Gian Marco Committeri

Prof.ssa Daniela Preite

Dott. Massimo Scarafuggi