



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.

11 GIUGNO – 12 GIUGNO 2020

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 31.12.2019; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2019; 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. Acquisto e disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.

* * *

Punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria – Bilancio di esercizio al 31.12.2019; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2019; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 9.470.568. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 128,5 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3,6 milioni, pari al 2,9%, mentre i costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in miglioramento, che passa dal 21,9% al 20,8%. Tali variazioni sono determinate principalmente dal contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dall'acquisto dei 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park perfezionatasi nel corso del mese di aprile 2018 e all'applicazione dal primo degnano 2019 del nuovo principio contabile IFRS 16.

Il risultato operativo, pari ad Euro 44 milioni, è diminuito rispetto all'esercizio precedente, pari a Euro 29,2 milioni, per effetto del decremento del fair value del patrimonio immobiliare.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2019, pari Euro 34,6 milioni, risulta in incremento rispetto all'esercizio 2018, di Euro 3,1 milioni, principalmente per effetto (i) del decremento dei differenziali IRS, (ii) del decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari, (iii) dell'incremento degli oneri per costo ammortizzato, (iv) dei maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16, (v) dei maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda finalizzata ad aprile 2018 e (vi) dei maggiori oneri finanziari su linee committed.

Al 31 dicembre 2019, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 162 milioni, in decremento del 3,7% rispetto all'esercizio 2018 (Ricavi Totali al 31 dicembre 2018 pari ad Euro 162,5 milioni). Tale decremento è stato principalmente determinato dal decremento dei ricavi relativi alla vendita di immobili solo parzialmente compensato dal contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dall'acquisto dei 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park perfezionatasi nel corso del mese di aprile 2018.

I ricavi da attività locativa sono pari a 155.259 migliaia di Euro in crescita del 2,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 18.683 migliaia di Euro e sono in decremento del 32,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (ovvero in incremento del 4,5% senza

considerare gli impatti IFRS16). I maggiori costi sono relativi principalmente a spese condominiali, IMU, costi una tantum marketing e assicurazioni anche per ampliamento portafoglio.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 12.273 migliaia di Euro, in aumento (+7,1%) rispetto ai 11.456 migliaia di Euro dell'anno precedente, dovuto principalmente all'incremento del costo del personale di sede a seguito dell'adeguamento del CCNL, oltre ad altri costi non ricorrenti del periodo (come consulenze, progetti aziendali e di gestione societaria).

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2019 è pari a 125.195 migliaia di Euro, in incremento del +10,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 124.557 migliaia di Euro in aumento del +10,6%. Di seguito riportiamo una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dell'anno nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 77,5% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 560 bps, in leggera diminuzione di 88 bps non considerando gli impatti IFRS16.

L'EBIT si è attestato a 50.343 migliaia di Euro, con un decremento del 38,0% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

L'utile ante imposte al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 13,602 milioni, in decremento rispetto agli Euro 48,7 milioni registrati nell'esercizio 2018.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari a Euro 12.591 migliaia, in diminuzione del 72,9% rispetto agli Euro 46.388 migliaia del 2018. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 83.284 migliaia, in incremento di Euro 3.590 migliaia, pari al +4,5% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da 32.498 migliaia di Euro del 31 dicembre 2018 a 36.752 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019.

La Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente e per circa 54,8 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0.95) e il Loan to Value (47.60%) risultano in leggero incremento rispetto all'esercizio precedente.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2019

Al 31 dicembre 2019, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Duff & Phelps REAG S.p.A., Cushman & Wakefield e Jones Lang LaSalle S.p.A pari ad Euro 2.381,41milioni, in decremento rispetto agli Euro 2.412,15 milioni al 31 dicembre

2018.

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.,

- 1. vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- 2. vista la Relazione del Collegio Sindacale;*
- 3. esaminato il bilancio d’esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2019;*
- 4. 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 2019, con un utile netto pari ad Euro 9.470.568,34 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,

Il Consiglio di Amministrazione, alla luce dell’emergenza sanitaria legata al Covid-19 e dell’incertezza connessa alla sua durata, nonché dell’inevitabile rallentamento sulla domanda interna, sui consumi e più in generale sul ciclo economico del Paese, al fine di preservare la solidità patrimoniale della Società, ha ritenuto prudente formulare una nuova proposta di destinazione dell’utile d’esercizio 2019, modificando la proposta di delibera assunta in occasione della seduta del 27 febbraio 2020 e pubblicata in data 10 marzo 2020. In particolare il CdA propone di destinare – come dividendo – esclusivamente un importo pari al 70 per cento dell’utile netto derivante dall’attività di locazione immobiliare, cioè l’importo minimo richiesto ai fini dell’applicazione del regime speciale previsto dall’Articolo 1, comma 123 della Legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (*i.e.* Legge Finanziaria per il 2007).

In ragione di quanto sopra, si propone di destinare dividendi per un importo pari ad Euro 25.149.800,48 (0,228152 per azione).

L’utile civilistico al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 9.470.568,34, in diminuzione rispetto ad Euro 41.242.164 registrati nell’esercizio 2018.

Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, propone:

- di destinare l'utile civilistico per Euro 5.578.654,15 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente;
- di destinare l'utile civilistico da gestione esente a Riserva utili distribuibili per Euro 2.390.837,24;
- di destinare l'utile civilistico da gestione imponibile a Riserva utili distribuibili per Euro 1.501.076,95;
- di riclassificare per Euro 27.958.708,62 la Riserva Fair Value, in conseguenza del parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili distribuibili. Conseguentemente, la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 311.117.558,81 ad Euro 283.158.850,19.

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 110.232.654 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società alla medesima data, ammonta a Euro 25.149.800,48, da prelevare:

- per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 25.149.800,48, corrispondenti ad Euro 0,228152 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 2019 di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., pari a Euro 9.470.568,34:*

- *per Euro 2.390.837,24 a Riserva utili distribuibili, precisando che è derivante dalla gestione esente;*
- *per Euro 1.501.076,95 a Riserva utili distribuibili, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;*
- *per Euro 5.578.654,15 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente;*

e di riclassificare per Euro 27.958.708,62 la Riserva Fair Value, in conseguenza del parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili distribuibili. Conseguentemente, la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 311.117.558,81 ad Euro 283.158.850,19.

2. *di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,228152 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 30 aprile 2020, pari a numero 110.232.654 azioni ordinarie, ammonta a Euro 25.149.800,48, da prelevare:

- *per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;*
- *per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;*

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 25.149.800,48, corrispondenti ad Euro 0,228152 per azione.

Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n.4 a partire dal 22 luglio 2020; 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 21 luglio 2020 (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, fermo restando che l'eventuale variazione del numero di azioni proprie in portafoglio della Società al momento della distribuzione non inciderà*

sull'importo del dividendo unitario come sopra stabilito ma andrà ad incremento o decremento dell'importo appostato a riserva sovrapprezzo azioni."

* * *

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, 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 ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Detta relazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2020, 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 www.gruppoigd.it sezione *Governance – Assemblea degli Azionisti – Assemblea 11-12 giugno 2020* e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nei modi e nei tempi di legge.

Ai sensi dell'art. 123-ter del TUF – come recentemente modificato dal Decreto Legislativo 10 giugno 2019, n. 49, in attuazione della Direttiva (UE) 2017/828 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 maggio 2017 che modifica la direttiva 2007/36/CE per quanto riguarda l'incoraggiamento dell'impegno a lungo termine degli azionisti – 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 2020, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. 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 corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2019 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 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 2020, nonché delle procedure utilizzate per l’adozione e l’attuazione di tale politica*

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 27 febbraio 2020.”*

* * * * *

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

Con riferimento alla seconda sezione della suddetta 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 corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche nell’esercizio 2019 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 27 febbraio 2020."*

* * *

Punto 4 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria – Acquisto e disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Vi ricordiamo che con cadenza annuale la Società provvede al rinnovo della delibera di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie.

In ragione di quanto sopra, in data 10 aprile 2019 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 e pertanto fino al 10 ottobre 2020, mentre l'autorizzazione alla disposizione è stata conferita senza limiti temporali.

In attesa di valutare gli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e le eventuali misure da adottare in ragione di ciò, l'operatività in acquisto di azioni proprie è stata già interrotta e si propone all'Assemblea di non rinnovare la delibera di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie e di revocare, sin da ora, l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie.

Ulteriori informazioni utili per la valutazione del rispetto dell'art. 2357, comma 3, del Codice Civile

Alla data della presente relazione la Società possiede n. 35.825 azioni proprie, mentre le società dalla stessa controllate non ne possiedono. 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.

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 di azioni proprie, assunta dall'Assemblea ordinaria del 10 aprile 2019;*
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, 7 Maggio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

F.to Elio Gasperoni