



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 E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.

13 APRILE - 14 APRILE 2023

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO
 DELL'ASSEMBLEA IN SEDE 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 31.12.2022; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2022; 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: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.**
- 4. 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: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.**

* * *

Punto 1 - Bilancio di esercizio al 31.12.2022; Relazione degli Amministratori sulla gestione;

Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2022; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

il bilancio al 31 dicembre 2022, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari a Euro 5.028 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 114.007 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6,5 milioni, pari al 5,4%, 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 26,4% al 25,9%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 23,5 milioni, è decrementato per Euro 61,5 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle maggiori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 59,3 milioni (svalutazione pari ad Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2021).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2022, pari ad Euro 28,3 milioni, risulta in decremento per Euro 4 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2021 per circa 3,6 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2022, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 152 milioni, sostanzialmente allineati al dato dell'esercizio precedente (Ricavi Totali al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 152 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 137,3 milioni di Euro, in decremento del 5,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 23,2 milioni di Euro e sono in decremento del 12,7% rispetto all'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 12,3 milioni di Euro, in incremento dell'1,4% rispetto ai 12,1 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2022 è pari ad Euro 103,4 milioni, in decremento del 3,6% rispetto all'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 103,2 milioni, in decremento del 3,4%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 67,9%, in diminuzione di 24bps rispetto all'anno precedente.

L'EBIT è positivo per Euro 7,7 milioni con un decremento di Euro 82,1 milioni rispetto all'anno precedente.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da Euro 33,3 milioni del 31 dicembre 2021 ad Euro 30,5 milioni al 31 dicembre 2022.

Il risultato ante imposte al 31 dicembre 2022 è negativo, pari ad Euro 22,3 milioni, rispetto ad un utile

registrato nel 2021 pari ad Euro 55,8 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari a Euro 22,3 milioni, rispetto ad un utile dell'anno precedente pari ad Euro 52,8 milioni. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 67,2 milioni, in incremento di Euro 2,5 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 10 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0,87) e il Loan to Value (45,5%) risultano in lieve peggioramento rispetto all'esercizio precedente.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2022

Al 31 dicembre 2022 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 2.080,89 milioni, in decremento rispetto agli Euro 2.140,47 milioni al 31 dicembre 2021.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta: *"L'Assemblea 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 2022;*
- *preso atto della relazione della società di revisione Deloitte & Touche;*

delibera

di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2022, con una perdita netta pari ad Euro 5.027.925,94 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione".

* * *

Punto 2 - 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 Consiglio di Amministrazione del 26 gennaio 2023, il Consiglio di Amministrazione propone un dividendo unitario per azione di Euro 0,30 (con un ammontare totale distribuito pari a Euro 33.102.570,90 milioni, ovvero il 49,3% del FFO).

Il livello di rendimento di tale dividendo è pari a circa al 10,9% rispetto al prezzo di chiusura del 22 febbraio 2023.

Il dividendo risulta composto per Euro 0,093021 centesimi da una quota della *Riserva Fair value* realizzata

nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e 1 supermercato a favore del fondo Juice, per Euro 0,147359 centesimi da riserve di utili a nuovo derivanti della gestione esente relativi agli esercizi 2019 e 2021 e per Euro 0,059620 da altre riserve di utili distribuibili derivanti della gestione esente.

Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- *di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2022, con una perdita netta pari ad Euro 5.027.925,94 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- *di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2022, pari ad Euro 5.027.925,94, con le riserve di utili a nuovo della gestione imponibile per Euro 3.434.503,96 e con la Riserva di capitale disponibile per Euro 1.593.421,98;*
- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 4.022.100,74, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 216.607.954,49 a Euro 212.585.853,75;*
- *di destinare parte delle altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato, per Euro 10.264.114,16, a dividendo;*
- *di destinare parte delle riserve di utili a nuovo della gestione esente, per Euro 16.259.872,48, a dividendo;*
- *di destinare parte delle altre riserve di utili distribuibili della gestione esente, per Euro 6.578.584,26, a dividendo.*

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 33.102.570,90, da prelevare:

- per Euro 16.259.872,48, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;
- per Euro 10.264.114,16, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato;

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 33.102.570,90, corrispondenti ad Euro 0,30 per azione.

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

“L’Assemblea 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 approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2022, con una perdita netta pari ad Euro 5.027.925,94 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- 2. di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2022, pari ad Euro 5.027.925,94, con le riserve di utili a nuovo della gestione imponibile per Euro 3.434.503,96 e con la Riserva di capitale disponibile per Euro 1.593.421,98;*
- 3. di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 4.022.100,74, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall’art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 216.607.954,49 a Euro 212.585.853,75;*
- 4. di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,30 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 23 febbraio 2023, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 33.102.570,90, da prelevare:

- per Euro 16.259.872,48, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;*
- per Euro 6.578.584,26, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;*
- per Euro 10.264.114,16, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell’esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato.*

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 33.102.570,90, corrispondenti ad Euro 0,30 per azione.

*Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 6 a partire dal 10 maggio 2023; 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 **9 maggio 2023** (c.d. **record date**), come previsto dall’art. 83-terdecies del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;*

- 5. 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 - 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: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione 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 23 febbraio 2023, previa approvazione da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, 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 del 13 aprile 2023, 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 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 2023, 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 degli Azionisti.

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

"L'Assemblea 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 per 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 2023, 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 23 febbraio 2023."*

* * * * *

Punto 4 - 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: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.

La seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti 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 2022; 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 degli Azionisti.

Con riferimento alla seconda sezione della Relazione, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

"L'Assemblea 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 per 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 2022 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 23 febbraio 2023."*

* * *

Bologna, 23 febbraio 2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Rossella Saoncella