



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.

16 APRILE 2025 - 17 APRILE 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUI PUNTI 1,2,3 e 4 ALL'ORDINE DEL GIORNO DI PARTE ORDINARIA DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A. PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 125-TER DEL D.LGS. N. 58/1998 E 84-TER DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971/1999

* * *

Parte Ordinaria

- 1. Bilancio di esercizio al 31.12.2024; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2024; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 2. Destinazione del risultato 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 del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-quater del Regolamento Consob n. 11971/99: 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 del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-quater del Regolamento**

**Consob n. 11971/99: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti.
Deliberazione non vincolante.**

* * *

Punto 1 - Bilancio di esercizio al 31.12.2024; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2024; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il bilancio al 31 dicembre 2024, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 6 marzo 2025, riporta una perdita netta pari ad Euro 26.921 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 117 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 8,2 milioni, pari al 6,6%, per effetto del conferimento, perfezionato in data 23 aprile 2024, di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie al fondo Food. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, per Euro 1.4 milioni con una incidenza sui ricavi pari al 25,2% sostanzialmente allineata a quella registrata al 31 dicembre 2023 pari al 25,0%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 65,3 milioni, è in miglioramento per Euro 93,4 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 19,2 milioni (svalutazioni pari ad Euro 120 milioni al 31 dicembre 2023).

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,3 milioni, principalmente per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, pari Euro 62,7 milioni, risulta in incremento per Euro 18,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2023 per circa 154,5 milioni di Euro principalmente per effetto della cessione del 60% delle quote del fondo Food.

Al 31 dicembre 2024, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 145,2 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente (Ricavi Totali al 31 dicembre 2023 pari ad Euro 156,7 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 134,8 milioni di Euro, in decremento del 5,3% rispetto

all'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 21 milioni di Euro e sono in decremento del 7,8% rispetto all'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 13,5 milioni di Euro, in incremento dello 0,8% rispetto ai 13,4 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2024 è pari ad Euro 102 milioni, in decremento del 5,7% rispetto all'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 101,7 milioni, in incremento del 5,5%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 71,3% (72,1% al 31 dicembre 2023).

L'EBIT è positivo per Euro 66,5 milioni con un incremento di Euro 99,5 milioni rispetto all'anno precedente.

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,2 milioni, principalmente per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da Euro 48,7 milioni del 31 dicembre 2023 ad Euro 67,1 milioni al 31 dicembre 2024.

Il risultato ante imposte al 31 dicembre 2024 è negativo, pari ad Euro 29,8 milioni, rispetto ad una perdita registrata nel 2023 pari ad Euro 81,8 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari a Euro 30,1 milioni (perdita pari ad Euro 81,7 milioni al 31 dicembre 2023). Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 35,6 milioni, in decremento di Euro 19,8 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2024 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 162 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0,83) e il *Loan to Value* (44,4%) risultano in miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2024

Al 31 dicembre 2024 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 1.685,55 milioni, in decremento rispetto agli Euro 1.698,10 milioni al 31 dicembre 2023.

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 2024;*
- 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 2024, con una perdita netta pari ad Euro 26.920.946,65 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione”.

** * **

Punto 2 - Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il Consiglio di Amministrazione a seguito dell’operazione di apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali conclusa in data 23 aprile 2024 e del rimborso dei prestiti obbligazionari in essere perfezionato in data 4 marzo 2025, propone un dividendo unitario per azione di Euro 0,10 (con un ammontare totale distribuito pari a Euro 11.034.190,30).

Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all’approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 35.396.655,89, 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 disponibili, precisando che tale importo è riconducibile per Euro 22.339.315,27 alla gestione esente e per Euro 13.057.340,62 alla gestione ante SIIQ. Conseguentemente, la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 187.406.359,63 a Euro 152.009.703,73;*
- di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2024, pari a Euro 26.920.946,65, mediante utilizzo delle Riserve disponibili (da riduzione del capitale), in quanto capienti;*
- di destinare parte dell’ incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla*

gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30.

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 11.034.190,30, da prelevare delle Altre riserve di utili derivanti dalla gestione esente, divenute disponibili per effetto delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio.

Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 11.034.190,30, corrispondente ad Euro 0,10 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 riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 35.396.655,89 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 disponibili, precisando che tale importo è riconducibile per Euro 22.339.315,27 alla gestione esente e per Euro 13.057.340,62 alla gestione ante SIIQ. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 187.406.359,63 a Euro 152.009.703,73;*
- 2. di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2024, pari a Euro 26.920.946,65, mediante utilizzo delle Riserve disponibili (da riduzione del capitale), in quanto capienti;*
- 3. di destinare parte dell'incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30.*

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 11.034.190,30, da prelevare delle Altre riserve di utili derivanti dalla gestione esente,

divenute disponibili per effetto delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio.

Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 11.034.190,30, corrispondente ad Euro 0,10 per azione.

*Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 7 a partire dal 14 maggio 2025; 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 **13 maggio 2025** (c.d. **record date**), come previsto dall'art. 83-terdecies del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;*

4. *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 del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-quater del Regolamento Consob n. 11971/99: 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 6 marzo 2025, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, viene 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 16 aprile 2025, 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 2025, 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 2025, 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”, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 marzo 2025.”*

Punto 4 - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell’art. 123-ter del D. Lgs. 58/98 e dell’art. 84-quater del Regolamento Consob n. 11971/99: 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 2024; 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 2024 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”, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 marzo 2025.”*

* * *

Bologna, 6 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

F.to Antonio Rizzi