



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.

15 APRILE - 16 APRILE 2021

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI 1, 2 E 3 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**

* * *

- 1. Bilancio di esercizio al 31.12.2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 2. Destinazione del risultato di esercizio; 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.**

* * *

Punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Bilancio di esercizio al 31.12.2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il bilancio al 31 dicembre 2020, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari a circa Euro 66.437 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 121.651 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6,9 milioni, pari al 5,3%, principalmente per effetto degli sconti concessi agli operatori in relazione al periodo di lockdown, per la riduzione di ricavi variabili e affitti spazi temporanei e sfitti per ritardate o mancate aperture a causa degli effetti della pandemia. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in incremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in peggioramento, che passa dal 20,8% al 26,8%. Il peggioramento è dovuto principalmente alla riduzione dei ricavi descritto precedentemente e alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori.

Il risultato operativo negativo, pari ad Euro 32 milioni, è diminuito per Euro 76 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 111,5 milioni (svalutazione pari ad Euro 56,3 milioni al 31 dicembre 2019).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 34,5 milioni, risulta in decremento per Euro 247 migliaia, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2019 per circa 2,6 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2020, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 152,7 milioni, in decremento del 5,8% rispetto all'esercizio 2019 (Ricavi Totali al 31 dicembre 2019 pari ad Euro 162 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 145,6 milioni di Euro in decremento del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 36,1 milioni di Euro e sono in incremento del 93,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 11,2 milioni di Euro, in decremento dell' 8,8% rispetto ai 12,3 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2020 è pari ad Euro 99,4 milioni, in decremento del 20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 98,7 milioni in decremento del 20,8%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 65,4% in calo, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 121bps.

L'EBIT è negativa per Euro 52,3 milioni con un decremento di Euro 102,6 milioni rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da Euro 36,8 milioni del 31 dicembre 2019 ad Euro 36,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2020.

La perdita ante imposte al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 88,6 milioni, rispetto ad un utile registrato nel 2019 pari ad Euro 13,6 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari a Euro 74,3 milioni, rispetto ad un utile dell'anno precedente pari ad Euro 12,6 milioni. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 55,4 milioni, in decremento di Euro 27,5 milioni, pari al 33,2% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 7,2 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (1,03) e il Loan to Value (49,9%) risultano in lieve peggioramento rispetto all'esercizio precedente.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2020

Al 31 dicembre 2020, 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 2.265,69 milioni, in decremento rispetto agli Euro 2.381,40 milioni al 31 dicembre 2019.

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 2020;*
- 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 2020, con una perdita netta pari ad Euro 66.437.039,64 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione".

Punto 2 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Destinazione dell'utile di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il Consiglio di Amministrazione propone di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari a Euro 66.437.039,64, con la riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17, e di riclassificare la Riserva Fair Value per Euro 31.737.981,96 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 la Riserva di utili distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a

Euro 251.420.868,23

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione propone di:

- *coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06 con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16 con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *coprire la Riserva FTA IFRS9, negativa per Euro 4.353.719,51 con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32.*

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

- *di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 66.437.039,64, con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17;*
- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 31.737.981,96, 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 la Riserva di utili distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a Euro 251.420.868,23.*
- *di coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06, con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *di coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16, con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *di coprire la Riserva FTA IFRS9, negativa per Euro 4.353.719,51, con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32."*

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 25 febbraio 2021, 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 sezione Governance - Assemblea ordinaria degli Azionisti del 15 aprile 2021 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 2021, 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 2020; 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 dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, 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 25 febbraio 2021."

* * * * *

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 relativa alla seconda sezione della suddetta Relazione:

"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 2020 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 25 febbraio 2021."*

* * *

Bologna, 25 febbraio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Elio Gasperoni

