



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.

16 APRILE 2026 - 17 APRILE 2026

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUI PUNTI 1,2,3 e 4 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 DEL D.LGS. N. 58/1998 E 84-TER DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA
CONSOB CON DELIBERA N. 11971/1999**

* * *

1. **Bilancio di esercizio al 31.12.2025; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2025; 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 31.12.2025; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2025; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il bilancio al 31 dicembre 2025, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 26 febbraio 2026, riporta un utile netto pari ad Euro 31.224 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 114 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3 milioni, pari al 2,9%, 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 sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi pari al 26,2% in lieve aumento rispetto a quella registrata al 31 dicembre 2024 pari al 25,2%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 91 milioni, è in miglioramento per Euro 25,7 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle rivalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 9,7 milioni (svalutazioni pari ad Euro 19,2 milioni al 31 dicembre 2024).

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 2,9 milioni, principalmente per effetto della svalutazione della partecipazione nel Fondo Food.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2025, pari Euro 56,8 milioni, risulta in decremento per Euro 7,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2024 per circa 49,69 milioni di Euro della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e della cassa generata nel periodo al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e dei dividendi distribuiti.

Al 31 dicembre 2025, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 140,8 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente (Ricavi Totali al 31 dicembre 2025 pari ad Euro 145,2 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 129,4 milioni di Euro, in decremento del 4% rispetto all'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 19 milioni di Euro e sono in decremento del 12% rispetto all'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 14 milioni di Euro, in incremento dello 3,7% rispetto ai 13,4 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2025 è pari ad Euro 99 milioni, in decremento del 3,3% rispetto all'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 98,1 milioni, in decremento del 3,5%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 71,3% (72,3% al 31 dicembre 2024).

L'EBIT è positivo per Euro 97,2 milioni con un incremento di Euro 30,7 milioni rispetto all'anno precedente.

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 4.374 milioni, per effetto delle vendite degli immobili in Romania e della svalutazione della partecipazione del Fondo Juice.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da Euro 67,1 milioni del 31 dicembre 2024 ad Euro 59,5 milioni al 31 dicembre 2025.

Il risultato ante imposte al 31 dicembre 2025 è positivo, pari ad Euro 32,3 milioni, rispetto ad una perdita registrata nel 2024 pari ad Euro 29,8 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari a Euro 32 milioni (perdita pari ad Euro 30,1 milioni al 31 dicembre 2024). Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 41,2 milioni, in incremento di Euro 11,9 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2025 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 17 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0,80) e il *Loan to Value* (43,5%) risultano in miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2025

Al 31 dicembre 2025 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 1.693,65 milioni, in aumento rispetto agli Euro 1.685,55 milioni al 31 dicembre 2024.

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 2025;*
- preso atto della relazione della società di revisione Deloitte & Touche;*

delibera

di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2025, con un utile netto pari ad Euro 31.223.965,27 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, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- *di destinare l'utile civilistico per Euro 14.998.236,75 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 152.009.703,87 ad Euro 167.007.940,62;*
- *di destinare l'utile civilistico per Euro 9.715,76 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;*
- *di destinare l'utile civilistico per Euro 16.216.012,76 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente;*
- *di destinare parte delle Altre riserve di utili distribuibili per Euro 335.272,69 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 16.551.285,45, da prelevare:

- per Euro 16.216.012,76, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 335.272,69, utilizzando parte delle altre riserve di utili distribuibili derivanti dalla gestione esente;

Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 16.551.285,45, corrispondente ad Euro 0,15 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 destinare come segue l'utile dell'esercizio 2025 di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., pari a Euro 31.223.965,27:*

- per Euro 14.998.236,75 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 152.009.703,87 ad Euro 167.007.940,62;
 - per Euro 9.715,76 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;
 - per Euro 16.216.012,76 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente.
2. di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,15 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 26 febbraio 2026, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 16.551.285,45, da prelevare:

- per Euro 16.216.012,76, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 335.272,69, utilizzando parte delle altre riserve di utili distribuibili derivanti dalla gestione esente.

*Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 8 a partire dal 4 maggio 2026; 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 **5 maggio 2026 (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 - 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 26 febbraio 2026, 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 2026, 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 2026, 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 2026, 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 26 febbraio 2026.”*

* * *

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 2025; 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 2025 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 26 febbraio 2026.”*

** * **

Bologna, 26 febbraio 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

F.to Antonio Rizzi