



COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ S.p.A. - ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DEL 16 APRILE 2025

L'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A., in sede ordinaria, ha:

1. approvato il Bilancio di esercizio al 31.12.2024. È stato inoltre presentato il bilancio consolidato al 31.12.2024, i cui contenuti sono già noti al mercato;
2. approvato la destinazione del risultato di esercizio e la distribuzione di un dividendo agli Azionisti pari a euro 0,10 per azione;
3. approvato la prima sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti”;
4. deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti”;
5. approvato le modifiche al “Regolamento dell’Assemblea della Società”;

inoltre, in sede straordinaria, ha:

1. approvato la modifica dell’art. 7 dello statuto sociale introducendo la maggiorazione del voto di cui all’art. 127-*quinquies*, comma 1 del D. Lgs. 58/98.
2. approvato la modifica dell’art. 13 dello statuto sociale introducendo la possibilità di tenere le assemblee mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. “*Rappresentante designato*” ai sensi dell’art. 135-*undecies*.1 del D. Lgs. 58/98;
3. approvato la modifica degli artt. 11, 18, 19 e 22 dello statuto sociale.

Bologna, 16 aprile 2025 – L’Assemblea degli Azionisti di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (“**IGD**” o la “**Società**”), uno tra i principali *player* in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali e quotata sul segmento Euronext STAR di Borsa Italiana, si è riunita in data odierna, in prima convocazione, in sede ordinaria e straordinaria, sotto la Presidenza di Antonio Rizzi, tramite deleghe conferite a Computershare S.p.A., rappresentante designato ai sensi dell’art. 135-*undecies* del D. Lgs. n. 58/1998 (“**TUF**”), nel rispetto di quanto previsto dall’art. 106 del D.L. n. 18/2020, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 27/2020 e come da ultimo prorogato con D.L. n. 202/2024, convertito nella legge del 21 febbraio 2025, n. 15.



Approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2024

L'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2024, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 marzo 2025, che chiude con una Perdita Netta pari a Euro 26.920.946,65. L'Assemblea ha inoltre esaminato il Bilancio Consolidato relativo all'esercizio 2024 del Gruppo IGD, già approvato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 marzo 2025, che si chiude con una perdita netta di Euro 30,1 milioni. Il risultato della capogruppo ed il risultato consolidato sono stati significativamente influenzati da minusvalenze e svalutazioni straordinarie di partecipazioni per Euro 29,2 milioni principalmente legate all'operazione di cessione di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali del valore di Euro 258 milioni (il cd. Portafoglio Food) effettuata nel mese di aprile 2024 e finalizzata essenzialmente alla riduzione del rapporto loan to value del gruppo, nonché dalla variazione negativa del fair value degli investimenti immobiliari pari a Euro 31,1 milioni. Nell'esercizio 2024 il Gruppo IGD ha registrato ricavi netti da attività locativa pari a 113,7 milioni di Euro, in incremento del 4,6% se calcolati a perimetro omogeneo, ovvero senza considerare gli immobili ceduti nell'ambito dell'operazione Food citata in precedenza (in decremento del 4,9% considerando anche il portafoglio Food). I ricavi per servizi risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente del 7,1%. Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 13,5 milioni di Euro, sostanzialmente in linea con l'anno precedente. L'EBITDA della gestione caratteristica, pari a 102,0 milioni di Euro, registra un incremento calcolato a perimetro omogeneo del 4,1% (in decremento del 5,7% considerando anche il portafoglio Food). L'EBIT si è attestato a 66,5 milioni di Euro, mentre la perdita netta del Gruppo è stata pari a 30,1 milioni di Euro, in miglioramento rispetto alla perdita registrata a dicembre 2023 pari a 81,7 milioni di Euro grazie soprattutto alle minori svalutazioni ed adeguamenti al fair value, che hanno più che compensato i maggiori oneri finanziari pari ad 18,5 milioni di Euro e le svalutazioni straordinarie di partecipazioni per 29,2 milioni di Euro contabilizzate nel 2024.

L'utile netto ricorrente (FFO) al 31 dicembre 2024 è pari a 35,6 milioni di Euro, a fronte di un risultato di 55,4 milioni di Euro realizzato nello stesso periodo del 2023. Il decremento è dovuto



principalmente ai maggiori oneri finanziari registrati nell'esercizio a seguito dell'operazione di rifinanziamento effettuata alla fine del 2023 attraverso l'emissione di un bond unsecured, che ha incrementato significativamente il costo medio del debito del Gruppo; il saldo negativo della gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, infatti, si è attestato a 67,1 milioni, a fronte di un saldo negativo di 48,7 milioni di Euro dell'esercizio precedente. Tale bond è stato rimborsato nel corso del mese di marzo 2025 nell'ambito dell'operazione di rifinanziamento conclusa a febbraio 2025.

Grazie all'apporto positivo della gestione operativa, l'utile netto ricorrente è risultato comunque superiore alla *guidance* comunicata al mercato in data 27 febbraio 2024, che prevedeva un FFO a fine anno pari circa 34 milioni di Euro.

La Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 risulta negativa e si attesta a 806,5 milioni di Euro, in netto miglioramento rispetto all'importo negativo di 968,4 milioni del 31 dicembre 2023 grazie all'operazione di cessione del portafoglio Food.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD, includendo anche gli immobili in *leasehold* e le partecipazioni ai fondi "Juice" e "Food", presenta al 31 Dicembre 2024 un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Kroll, Cushman & Wakefield LLP e JLL, pari a 1.810,4 milioni di Euro; il portafoglio core Italia del Gruppo IGD (gallerie più ipermercati) presenta alla stessa data un valore di mercato pari a 1.537,9 milioni di Euro, evidenziando una sostanziale stabilità a perimetro omogeneo rispetto a dicembre 2023. L'andamento delle valutazioni del portafoglio immobiliare e la riduzione dell'indebitamento effettuata attraverso l'operazione Food hanno generato una riduzione significativa del rapporto "Loan to value" del Gruppo dal 48,1% di fine 2023 al 44,4% del 31 dicembre 2024. Il suddetto miglioramento dei coefficienti patrimoniali del Gruppo e la consuntivazione di un risultato ricorrente positivo hanno consentito agli Amministratori di portare all'approvazione dell'Assemblea la distribuzione ai soci di un dividendo pari a Euro 0,10 per azione.

Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo

L'Assemblea ha inoltre deliberato di

1. 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 di Euro 0,10 per azione per complessivi Euro 11.034.190,30.

Il dividendo sarà messo in pagamento, con stacco della cedola n. 7 in data 12 maggio 2025 (*ex date*), 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 TUF, al termine della giornata contabile del 13 maggio 2025 (c.d. **record date**), come previsto dall'art. 83-*terdecies* del TUF.

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. L'Assemblea ha conferito 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.

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

L'Assemblea Ordinaria ha approvato la prima sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti”, ai sensi dell’art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF, che 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 di tale politica.

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

L'Assemblea Ordinaria ha deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti” ai sensi dell’art. 123-ter, comma 6, del TUF, sottoposta al voto non vincolante dell’Assemblea, che 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) riferiti all’esercizio 2024 o ad esso relativi.

Modifiche dello Statuto Sociale

L'Assemblea degli Azionisti, riunita in sede straordinaria, ha inoltre approvato tutte le modifiche statutarie proposte dal Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025 nei termini ed in conformità con le proposte indicate dal Consiglio di Amministrazione nella propria Relazione messa a disposizione del pubblico in vista dell’Assemblea (la “**Relazione**”). In particolare, è stata approvata:

- i) la modifica dell’articolo 7 dello Statuto che ha introdotto la maggiorazione del diritto di voto di cui all’art. 127-*quinquies*, comma 1, del TUF, allo scopo di incentivare l’investimento a medio-lungo termine nella Società da parte dei propri azionisti;
- ii) la modifica all’articolo 13 dello Statuto che ha introdotto la possibilità di tenere le assemblee mediante la partecipazione esclusiva tramite il c.d. “*Rappresentante designato*” ai sensi dell’art. 135-*undecies*.1 del TUF;

- iii) la modifica degli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto finalizzata a un complessivo aggiornamento dello Statuto stesso funzionale a garantire una *governance* più efficiente, innovativa e in linea con le migliori prassi societarie.

Come evidenziato nella Relazione, nessuna delle predette modifiche statutarie configura alcuna ipotesi di recesso.

Le suddette modifiche statutarie avranno efficacia dalla data di iscrizione della relativa deliberazione presso il competente Registro delle Imprese entro i termini previsti dalla normativa vigente. Di tale circostanza verrà data tempestiva comunicazione al mercato.

Maggiorazione del diritto di voto

Con particolare riferimento all'introduzione del voto maggiorato, si evidenzia che il nuovo Statuto prevede che ciascuna azione dà diritto a due voti ove siano soddisfatte le seguenti condizioni: a) l'azione sia appartenuta al medesimo soggetto con legittimazione all'esercizio del diritto di voto per un periodo continuativo di almeno ventiquattro mesi; e b) la ricorrenza del presupposto *sub a)* sia attestata dall'iscrizione continuativa, per un periodo di almeno ventiquattro mesi, nell'elenco speciale appositamente istituito dalla Società (l'“**Elenco Speciale**”).

I soggetti legittimati potranno presentare apposita richiesta alla Società, per il tramite dell'intermediario presso cui intrattengono il conto titoli su cui sono registrate le azioni, inviando allo stesso apposita richiesta di iscrizione presso l'Elenco Speciale, utilizzando l'apposito modulo di iscrizione.

I termini e le modalità di iscrizione, di tenuta e di aggiornamento dell'Elenco Speciale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa applicabile, dallo Statuto e dalle prassi di mercato, sono precisati nel “*Regolamento per il Voto Maggio*”.

Il “*Regolamento per il Voto Maggio*” e il relativo modulo di iscrizione saranno pubblicati sul sito internet della Società (<https://www.gruppoigd.it/governance/voto-maggio/>) nei modi e nei termini di legge.

Modifiche al Regolamento dell'Assemblea

In sede ordinaria, l'Assemblea degli Azionisti ha inoltre approvato la modifica del "Regolamento dell'Assemblea della Società" al fine di adeguarne i contenuti alla modifica dell'art. 13 dello Statuto sociale di cui sopra, secondo quanto indicato nella Relazione, ed è disponibile a partire dalla data odierna, nella versione aggiornata, sul sito *internet* della Società (<https://www.gruppoigd.it/>) sezione Governance - Assemblea degli Azionisti (<https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti>).

Il verbale dell'Assemblea, il rendiconto sintetico delle votazioni e lo Statuto modificato saranno messi a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini di legge.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dott. Marcello Melloni, dichiara ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 ("Testo Unico della Finanza") che l'informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA, Loan to Value) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.

IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player nel settore immobiliare retail in Italia: possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, che gestisce tramite strutture interne di asset, property, facility e leasing management. IGD opera inoltre come service provider, gestendo anche portafogli di terze parti istituzionali. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, sia di proprietà sia di terzi, e investimenti nell'innovazione commerciale e tecnologica, consentono a IGD di posizionarsi quale operatore di riferimento nel settore immobiliare retail.

La società, quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, è stata la prima a entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare al 100% di proprietà di IGD, valutato in oltre 1.694,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024, comprende in Italia, tra gli altri, 8 tra ipermercati e supermercati e 25 tra gallerie commerciali e retail park e include un portafoglio di centri commerciali situati in 13 città in Romania, che gestisce direttamente sulla base del medesimo modello adottato in Italia.

La Società detiene, inoltre, il 40% di due Fondi immobiliari in cui rientrano complessivamente 13 ipermercati, 4 supermercati e 2 gallerie commerciali per i quali IGD gestisce le attività di project, property & facility management.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI

Investor Relator

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING

Cristina Fossati, Federica Corbeddu



+39 051 509213

claudia.contarini@gruppoigd.it

+39 02 89011300

igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Media