

NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

Relativa all'offerta in opzione e ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di azioni ordinarie di



Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

Sede legale in Ravenna (RA) via Agro Pontino n. 13

Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 599.760.278,16

suddiviso in n. 81.304.563 azioni ordinarie

Partita IVA e n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 00397420399

R.E.A. di Ravenna: 88573

Società soggetta alla Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Nota Informativa depositata presso la CONSOB in data 22 marzo 2018, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 22 marzo 2018, protocollo n. 0079029/18.

L'adempimento di pubblicazione della Nota Informativa non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

La Nota Informativa deve essere letta congiuntamente al Documento di Registrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. depositato presso la CONSOB in data 22 marzo 2018, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 22 marzo 2018, protocollo n. 0079028/18, e alla Nota di Sintesi depositata presso la CONSOB in data 22 marzo 2018, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 22 marzo 2018, protocollo n. 0079029/18.

Il Documento di Registrazione, la Nota Informativa e la Nota di Sintesi costituiscono, congiuntamente, il Prospetto per l'offerta e l'ammissione a quotazione di azioni ordinarie dell'Emittente.

La Nota Informativa, la Nota di Sintesi e il Documento di Registrazione sono disponibili presso la sede dell'Emittente, in Ravenna, via Agro Pontino, n. 13, nonché sul sito internet dell'Emittente www.gruppoigd.it.

[PAGINA VOLUTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

Avvertenze per l'investitore

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare attentamente, nel loro complesso, (i) le informazioni contenute nel Documento di Registrazione e quelle contenute nella nota Informativa e nella Nota di Sintesi (unitamente alla Nota Informativa, le "Note") - entrambe le Note relative all'offerta in opzione agli azionisti delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale e all'ammissione alle negoziazioni delle stesse sul Mercato Telematico Azionario - nonché (ii) gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al Gruppo IGD e al settore di attività in cui esso opera riportati nel Capitolo IV ("Fattori di Rischio") del Documento di Registrazione e (iii) i fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari offerti riportati nel Capitolo II ("Fattori di Rischio") della Nota Informativa.

Si avvertono in particolare gli investitori di quanto segue:

1. In data 12 febbraio 2018 l'assemblea straordinaria dei soci di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (di seguito, "IGD", la "Società" o l'"Emittente") ha deliberato un aumento di capitale a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, di Euro 150 milioni, da eseguirsi entro il 31 dicembre 2018, mediante l'emissione di azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti della Società ai sensi dell'art. 2441, primo comma, cod. civ. (l'"Aumento di Capitale"). In data 21 marzo 2018 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha fissato l'importo massimo dell'Aumento di Capitale in Euro 149.977.861,10.

Le risorse derivanti dall'Aumento di Capitale sono destinate a contribuire al finanziamento dell'acquisizione di taluni rami aziendali (i "Rami d'Azienda"), costituiti da Gallerie Commerciali e un *Retail Park* (l'"Acquisizione", cfr. *infra*) e a rimborsare parte dei debiti del Gruppo IGD.

Si evidenzia che la capacità di effettuare investimenti da parte del Gruppo IGD è cruciale rispetto all'obiettivo di contrastare la concorrenza nel settore di riferimento e di preservare i margini reddituali. In data 15 dicembre 2017 l'Emittente ha stipulato un contratto preliminare con Eurocommercial Properties Italia S.r.l. per effetto del quale si è impegnato a stipulare entro il primo semestre del 2018 un atto notarile di acquisizione avente quale unico ed inscindibile oggetto i Rami d'Azienda. Il valore complessivo dell'investimento connesso all'Acquisizione è pari ad Euro 196,3 milioni, pertanto l'Aumento di Capitale (circa Euro 150 milioni) è insufficiente rispetto all'Acquisizione, dovendo l'Emittente fare ricorso per il suo finanziamento oltre che ai proventi dell'Aumento di Capitale anche all'assunzione di indebitamento. Si evidenzia che la mancata effettuazione degli investimenti secondo le misure e le tempistiche programmate dall'Emittente, anche in relazione a quanto previsto in merito all'Acquisizione, pregiudicherebbe la capacità del Gruppo di contrastare la concorrenza di altri operatori nel settore e, conseguentemente, determinerebbe impatti negativi, anche significativi, sulla redditività del Gruppo IGD.

2. Sebbene alla Data della Nota Informativa Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. ("Coop Alleanza"), azionista di maggioranza dell'Emittente, abbia assunto l'impegno irrevocabile e incondizionato a sottoscrivere la quota di pertinenza dell'Aumento di Capitale (pari a circa il 40,92%), per un controvalore pari a circa Euro 61,37 milioni, si evidenzia che tale impegno non è garantito. Inoltre il contratto con il quale Banca IMI S.p.A., BNP Paribas e Morgan Stanley & Co. International plc (i

“Garanti”), in data 21 marzo 2018, si sono impegnati a sottoscrivere, disgiuntamente e senza alcun vincolo di solidarietà tra loro, le Nuove Azioni rimaste eventualmente inoperte al termine dell’Offerta in Borsa effettuata ai sensi dell’art. 2441, terzo comma, cod. civ., fino all’importo massimo complessivo di circa Euro 88,60 milioni (e dunque al netto dell’impegno di Coop Alleanza) è soggetto a talune condizioni sospensive e prevede la facoltà dei Garanti di recedere dal contratto medesimo in talune circostanze. Alla Data della Nota Informativa non vi è pertanto certezza circa il buon esito dell’Aumento di Capitale.

Si evidenzia che l’Aumento di Capitale ha natura scindibile e pertanto, ove non interamente sottoscritto, verrà eseguito e si intenderà limitato all’importo delle sottoscrizioni effettuate. Ove per qualsivoglia ragione l’Aumento di Capitale non fosse interamente sottoscritto, il Gruppo dovrebbe far ricorso integralmente all’indebitamento al fine di dare esecuzione agli impegni assunti in relazione all’Acquisizione. In tale evenienza, l’indebitamento finanziario netto del Gruppo IGD, pari ad Euro 1.059,9 milioni al 31 dicembre 2017, si accrescerebbe di Euro 196,3 milioni. In assenza di flussi di cassa sufficienti per far fronte ai propri debiti alla rispettiva scadenza la sostenibilità economico-finanziaria dell’indebitamento del Gruppo IGD sarebbe pregiudicata, con impatti negativi significativi sul patrimonio e sulla redditività del Gruppo.

Nel caso di mancato successo dell’Aumento di Capitale, ove l’Acquisizione fosse finanziata interamente con mezzi di terzi, detta operazione comporterebbe un incremento della Leva Finanziaria del Gruppo (rapporto tra l’indebitamento finanziario netto del Gruppo rettificato e il valore di perizia del Portafoglio Immobiliare consolidato) che passerebbe dal 47,36% (al 31 dicembre 2017) a circa il 51,80%. Si richiama l’attenzione degli investitori sulla circostanza che nel caso in cui il livello di Leva Finanziaria del Gruppo dovesse attestarsi per un periodo prolungato nel tempo sopra ai 50 punti percentuali, tale circostanza potrebbe determinare il *downgrading* del *rating* assegnato alla Società da Moody’s Investors Service. A fronte di tale *downgrading* la Società cesserebbe di avere un *rating* nell’area c.d. “*investment grade*”, con un effetto sfavorevole sulle opportunità del Gruppo di accedere al mercato dei capitali a causa del peggiorato merito di credito e con un incremento degli oneri relativi ai prestiti obbligazionari in essere alla Data della Nota Informativa, nonché con effetti negativi anche significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell’Emittente e del Gruppo (per la descrizione delle ulteriori circostanze che potrebbero determinare l’abbassamento del *rating* dell’Emittente si fa rinvio al Capitolo IV, Paragrafo A.20, del Documento di Registrazione).

3. La stima del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo IGD per i dodici mesi successivi alla Data della Nota Informativa – determinata tenendo conto dell’impegno assunto dall’Emittente in relazione all’Acquisizione – è pari ad Euro 301,9 milioni. L’Emittente prevede di coprire il suddetto fabbisogno finanziario in parte mediante i proventi dell’Aumento di Capitale e in parte mediante il ricorso al mercato dei capitali attraverso emissioni obbligazionarie. Nel caso in cui il Gruppo IGD non fosse in grado di portare a termine con successo le suddette azioni, in assenza di ulteriori iniziative volte ad assicurare la copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto, si determinerebbe nel breve termine una crisi di liquidità del Gruppo con effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo stesso e sul valore dell’investimento in azioni IGD.

4. Si evidenzia che la totalità dell’indebitamento finanziario lordo del Gruppo IGD (pari ad Euro 1.062,6 milioni al 31 dicembre 2017) è caratterizzata da *covenant* finanziari, clausole di

negative pledge e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie del Gruppo (ivi incluse clausole c.d. di *default* e *cross-default*).

Nel caso di mancato rispetto delle suddette clausole e/o previsioni il Gruppo potrebbe essere tenuto al rimborso anticipato (rispetto alle scadenze contrattuali) dei debiti; detta circostanza potrebbe incidere sulla capacità dell'Emittente di pagare dividendi e utili ai propri azionisti e, pertanto, potrebbe non consentire all'Emittente di rispettare gli obblighi distributivi previsti dalla normativa applicabile alle SIIQ, con conseguente decadenza dal regime speciale e mancata applicazione delle agevolazioni fiscali ivi previste (per le informazioni di dettaglio in ordine ai requisiti inerenti allo *status* di SIIQ e ai connessi profili di rischio si fa rinvio al Capitolo IV, Paragrafo A.5, del Documento di Registrazione).

5. L'Emittente e il Gruppo IGD hanno significativi rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con parti correlate. La parte più rilevante di tali rapporti è relativa ai rapporti con i soci Coop Alleanza, società che alla Data della Nota Informativa controlla IGD ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. n. 58/98 ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del cod. civ., e Unicoop Tirreno. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 circa il 28% dei ricavi e degli altri proventi del Gruppo è stato conseguito con Coop Alleanza, Unicoop Tirreno e con le società facenti parte dei relativi gruppi. Il Gruppo è esposto al rischio che i contratti di locazione in essere alla Data della Nota Informativa stipulati con il socio Coop Alleanza cessino, non siano rinnovati ovvero siano rinnovati a condizioni diverse da quelle in essere alla Data della Nota Informativa, con effetti negativi anche significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo stesso.

6. Il Gruppo è esposto al rischio che i valori del Patrimonio Immobiliare come risultanti dalle perizie di stima non trovino riscontro negli attuali e/o futuri prezzi di mercato degli immobili. Inoltre la mancata esecuzione di investimenti secondo le misure e le tempistiche pianificate potrebbe produrre impatti negativi significativi sui flussi di cassa attesi utilizzati per la valutazione del Patrimonio Immobiliare, comportando la necessità di rilevare significative svalutazioni di tale Patrimonio. Una significativa svalutazione del Patrimonio Immobiliare potrebbe avere (i) impatti negativi sul rispetto dei *covenant* finanziari (previsti nei contratti di finanziamento) collegati al superamento dell'indicatore soglia rappresentato dal rapporto tra i debiti assunti e il valore di perizia degli immobili acquistati con i suddetti debiti e conseguentemente (ii) effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo (per ulteriori informazioni, si rimanda al Capitolo IV, Paragrafo A.7, del Documento di Registrazione).

Indice

DEFINIZIONI	7
CAPITOLO I – PERSONE RESPONSABILI	11
1.1 RESPONSABILI DELLA NOTA INFORMATIVA	11
1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	11
CAPITOLO II – FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL’OFFERTA	12
2.1 RISCHI CONNESSI ALLA LIQUIDITÀ E ALLA VOLATILITÀ DELLE NUOVE AZIONI	12
2.2 RISCHI CONNESSI AI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI OFFERTA.....	12
2.3 RISCHI CONNESSI ALL’ANDAMENTO DEL MERCATO DEI DIRITTO DI OPZIONE	13
2.4 RISCHI CONNESSI AGLI IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE E GARANZIA E ALLA PARZIALE ESECUZIONE DELL’AUMENTO DI CAPITALE	13
2.5 RISCHI CONNESSI AGLI EFFETTI DILUITIVI DELL’AUMENTO DI CAPITALE PER GLI AZIONISTI DELL’EMITTENTE ...	15
2.6 RISCHI CONNESSI AL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	15
2.7 RISCHI CONNESSI AI MERCATI NEI QUALI NON È CONSENTITA L’OFFERTA.....	17
2.8 RISCHI CONNESSI AI POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE	19
CAPITOLO III – INFORMAZIONI FONDAMENTALI	21
3.1 DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE	21
3.2 FONDI PROPRI E INDEBITAMENTO	22
3.3 INTERESSI DELLE PERSONE FISICHE E GIURIDICHE PARTECIPANTI ALL’OFFERTA	23
3.4 MOTIVAZIONI DELL’OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI	24
CAPITOLO IV – INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	25
4.1 DESCRIZIONE DELLE NUOVE AZIONI	25
4.2 LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE LE NUOVE AZIONI SARANNO EMESSE.....	25
4.3 CARATTERISTICHE DELLE NUOVE AZIONI	25
4.4 VALUTA DELLE NUOVE AZIONI.....	25
4.5 DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI ALLE NUOVE AZIONI	25
4.6 DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI LE NUOVE AZIONI SONO STATE O SARANNO EMESSE 26	
4.7 DATA DI EMISSIONE E DI MESSA A DISPOSIZIONE DELLE NUOVE AZIONI	27
4.8 LIMITAZIONI ALLA LIBERA CIRCOLAZIONE DELLE NUOVE AZIONI	27
4.10 OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE SULLE AZIONI DELL’EMITTENTE NEL CORSO DELL’ULTIMO ESERCIZIO E NELL’ESERCIZIO IN CORSO.....	27
4.11 REGIME FISCALE.....	27
4.11.1 <i>Definizioni</i>	28
4.11.2 <i>Regime non SIIQ</i>	30
4.11.3 <i>Regime SIIQ</i>	47
4.11.4 <i>Tassa sui contratti di borsa e imposta di registro</i>	49

4.11.5. Imposta di bollo sugli strumenti finanziari.....	50
4.11.6. Imposta sui titoli depositati all'estero ("IVA FE").....	50
4.11.7 Imposta sulle transazioni finanziarie.....	51
4.11.8. Imposta sulle successioni e donazioni	51
4.11.9 Obblighi di monitoraggio fiscale.....	53
CAPITOLO V – CONDIZIONI DELL’OFFERTA.....	54
5.1. CONDIZIONI, STATISTICHE RELATIVE ALL’OFFERTA, CALENDARIO PREVISTO E MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE DELL’OFFERTA	54
5.1.1 Condizioni alle quali l’Offerta è subordinata	54
5.1.2 Ammontare totale dell’Offerta.....	54
5.1.3 Periodo di validità dell’Offerta, comprese possibili modifiche, e modalità di sottoscrizione	54
5.1.4 Informazione sulla sospensione o sulla revoca dell’Offerta	56
5.1.5 Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso.....	56
5.1.6 Ammontare della sottoscrizione	56
5.1.7 Possibilità di ritirare la sottoscrizione	56
5.1.8 Pagamento e consegna delle Nuove Azioni	56
5.1.9 Risultati dell’Offerta.....	57
5.1.10 Esercizio del diritto di prelazione, negoziabilità dei Diritti di Opzione e trattamento dei Diritti di Opzione non esercitati	57
5.2 PIANO DI RIPARTIZIONE E DI ASSEGNAZIONE.....	58
5.2.1 Categorie di investitori potenziali e mercati.....	58
5.2.2 Principali azionisti o membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell’Emittente che intendono sottoscrivere l’Offerta e persone che intendono sottoscrivere più del 5% dell’Offerta.....	59
5.2.3 Informazioni da comunicare prima dell’assegnazione.....	60
5.2.4 Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni.....	60
5.2.5 Over Allotment e «greenshoe»	60
5.3 FISSAZIONE DEL PREZZO	60
5.3.1 Prezzo di Offerta e spese a carico del sottoscrittore	60
5.3.2 Comunicazione del prezzo dell’Offerta	60
5.3.3 Limitazione del diritto di opzione	60
5.3.4 Differenza tra il Prezzo di Offerta e prezzo degli strumenti finanziari pagato nel corso dell’anno precedente o da pagare da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti o persone affiliate.....	61
5.4. COLLOCAMENTO E SOTTOSCRIZIONE	61
5.4.1 Responsabile del collocamento e coordinatori dell’Offerta.....	61
5.4.2 Organismi incaricati del servizio finanziario.....	61
5.4.3 Impegni di sottoscrizione e garanzia	61
5.4.4 Data di stipula degli accordi di sottoscrizione.....	62
CAPITOLO VI – AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE.....	63
6.1 DOMANDA DI AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI	63
6.2 ALTRI MERCATI REGOLAMENTATI	63

6.3	ALTRE OPERAZIONI	63
6.4	INTERMEDIARI NELLE OPERAZIONI SUL MERCATO SECONDARIO	63
6.5	STABILIZZAZIONE.....	63
CAPITOLO VII – POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA		64
7.1	AZIONISTI VENDITORI	64
7.2	STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI IN VENDITA DA CIASCUNO DEGLI AZIONISTI VENDITORI	64
7.3	ACCORDI DI LOCK-UP	64
CAPITOLO VIII – SPESE LEGATE ALL’OFFERTA.....		66
8.1	PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI LEGATE ALL’OFFERTA	66
CAPITOLO IX – DILUIZIONE		67
9.1	DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL’OFFERTA	67
CAPITOLO X – INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....		68
10.1	SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL’OPERAZIONE	68
10.2	ALTRE INFORMAZIONI SOTTOPOSTE A REVISIONE	68
10.3	PARERI O RELAZIONI REDATTE DA ESPERTI	68
10.4	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI.....	68

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno della Nota Informativa. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

Acquisizione	L'acquisizione di quattro rami di azienda relativi a quattro Gallerie Commerciali e un <i>Retail Park</i> , di proprietà del gruppo facente capo a ECP, per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento, oggetto dell'accordo preliminare sottoscritto in data 15 dicembre 2017.
Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 150 milioni mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441 primo comma, cod. civ., in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute, approvato dall'Assemblea Straordinaria in data 12 febbraio 2018.
Banca IMI	Banca IMI S.p.A., con sede in Milano, Largo Mattioli n. 3.
BNP Paribas	BNP Paribas, con sede in Boulevard des Italiens n. 16, Parigi (Francia).
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
CONSOB	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
Contratto di <i>Pre-Underwriting</i>	Il contratto di pre-garanzia (c.d. " <i>pre-underwriting agreement</i> ") sottoscritto in data 15 dicembre 2017 dall'Emittente e dai Garanti. Ai sensi di tale contratto i Garanti si sono impegnati a sottoscrivere - a condizioni in linea con la prassi di mercato per operazioni analoghe - il Contratto di <i>Underwriting</i> .
Contratto di <i>Underwriting</i>	Il contratto di garanzia (c.d. " <i>underwriting agreement</i> ") sottoscritto in data 21 marzo 2018 dall'Emittente e dai Garanti, ai sensi del quale quest'ultimi si sono impegnati, ai termini e alle condizioni ivi previste, a, tra l'altro, sottoscrivere le Nuove Azioni eventualmente rimaste inoperte al termine dell'Offerta in Borsa per un ammontare massimo pari a circa Euro 88,60 milioni.
Coop Alleanza	Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con sede in Villanova di Castenaso (Bologna), Via Villanova 29/7.

Data della Nota Informativa	La data di approvazione della Nota Informativa.
Diritti di Opzione	I diritti di opzione validi per la sottoscrizione di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 14 azioni ordinarie possedute.
Documento di Registrazione	Il documento di registrazione pubblicato congiuntamente alla Nota Informativa e alla Nota di Sintesi.
Garanti	Banca IMI, BNP Paribas e Morgan Stanley, ossia le istituzioni finanziarie che hanno sottoscritto il Contratto di <i>Pre-Underwriting</i> e il Contratto di <i>Underwriting</i> in qualità di <i>joint global coordinators</i> .
Gruppo IGD o Gruppo	Collettivamente, l'Emittente e le società da essa direttamente o indirettamente controllate, ai sensi degli articoli 2359 del codice civile e 93 del Testo Unico.
IFRS o Principi Contabili Internazionali	Tutti gli " <i>International Financial Reporting Standards</i> ", adottati dall'Unione Europea, che comprendono tutti gli " <i>International Accounting Standards</i> " (IAS), tutti gli " <i>International Financial Reporting Standards</i> " (IFRS) e tutte le interpretazioni dell'" <i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> " (IFRIC), precedentemente denominato " <i>Standing Interpretations Committee</i> " (SIC), adottati dall'Unione Europea.
IGD, la Società o l'Emittente	Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., con sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.
IRAP	Imposta regionale sulle attività produttive.
IRES	Imposta sui redditi delle società.
IRPEF	Imposta sul reddito delle persone fisiche.
Istruzioni di Borsa	Istruzioni al Regolamento di Borsa.
IVA	Imposta sul valore aggiunto.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Morgan Stanley	Morgan Stanley & Co. International plc, con sede legale in Cabot Square n. 25, Canary Wharf, Londra (Regno Unito).
MTA	Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Nota di Sintesi	La nota di sintesi pubblicata congiuntamente al Documento di Registrazione e alla Nota Informativa.
Nota Informativa	La presente nota informativa sugli strumenti finanziari.
Nuove Azioni	Le massime n. 29.037.340 azioni ordinarie dell'Emittente, prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare, rivenienti dall'Aumento di Capitale ed oggetto dell'Offerta.
Offerta o Offerta in Opzione	L'offerta in opzione di massime n. 29.037.340 Nuove Azioni, rivolta a tutti gli azionisti di IGD nel rapporto di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 14 azioni ordinarie IGD possedute.
Offerta in Borsa	L'offerta sul MTA dei Diritti di Opzione non esercitati al termine del Periodo di Opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, cod. civ.
Periodo di Opzione	Il periodo di adesione dell'Offerta in Opzione compreso tra il 26 marzo 2018 e il 13 aprile 2018 (estremi inclusi).
Prezzo di Offerta	Il prezzo al quale ciascuna Nuova Azione è offerta in opzione nell'ambito dell'Offerta, pari a Euro 5,165.
Prospetto	Congiuntamente il Documento di Registrazione, la Nota Informativa e la Nota di Sintesi.
Regolamento (CE) 809/2004	Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, recante modalità di esecuzione della direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari e successive modificazioni e integrazioni.
Regolamento di Borsa	Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana in vigore alla Data della Nota Informativa.
Regolamento Emittenti	Il regolamento approvato dalla CONSOB con deliberazione n. 11971 in data 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni.
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	Società di Investimento Immobiliare Quotata, disciplinata dall'articolo 1, commi da 119 a 141, della Legge Finanziaria 2007 (Legge 27 dicembre 2006, n. 296), così come integrata e modificata dalla Legge Finanziaria 2008 (Legge 24 dicembre 2007, n. 244), e dal Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (Decreto 7 settembre 2007, n. 174 del Ministero dell'Economia e delle Finanze).
Società di Revisione o	PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale e amministrativa in

PwC	Milano, Via Monte Rosa n. 91, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 12979880155, iscritta nel Registro dei revisori legali con numero di iscrizione 119644.
Statuto	Lo statuto sociale di IGD vigente alla Data della Nota Informativa.
Testo Unico o TUF	D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni.
Testo Unico delle Imposte sui Redditi o TUIR	Decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917 e sue successive modifiche ed integrazioni.
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno Società Cooperativa, con sede in Piombino (LI), frazione Vignale Riotorto, S.S. 1 Via Aurelia, km 237.

CAPITOLO I – PERSONE RESPONSABILI

1.1 Responsabili della Nota Informativa

L’Emittente assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenuti nella Nota Informativa.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

IGD, responsabile della redazione della Nota Informativa, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni in essa contenute sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

CAPITOLO II – FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL’OFFERTA

Il presente Capitolo della Nota Informativa descrive gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari quotati. Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell’investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari oggetto dell’Offerta, nonché gli specifici fattori di rischio relativi alla Società, alle società facenti parte del Gruppo e ai settori di attività in cui quest’ultimo opera, descritti nel Documento di Registrazione.

Si invitano, quindi, gli investitori a leggere attentamente i seguenti fattori di rischio prima di qualsiasi decisione sull’investimento, congiuntamente alle informazioni contenute nella Nota Informativa e nel Documento di Registrazione.

I rinvii a Capitoli e Paragrafi si riferiscono ai Capitoli e ai Paragrafi della Nota Informativa.

2.1 Rischi connessi alla liquidità e alla volatilità delle Nuove Azioni

L’Offerta ha ad oggetto le Nuove Azioni, fungibili con le azioni ordinarie dell’Emittente in circolazione alla Data della Nota Informativa, che saranno quotate sul Mercato Telematico Azionario.

Le Nuove Azioni presentano gli elementi di rischio propri di un investimento in azioni quotate della medesima natura. I possessori di Nuove Azioni avranno la possibilità di liquidare il proprio investimento sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Tuttavia, tali titoli potrebbero presentare problemi di liquidità, a prescindere dall’Emittente o dall’ammontare delle Nuove Azioni, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite. Inoltre, il prezzo delle Nuove Azioni potrebbe fluttuare notevolmente in relazione a una serie di fattori, alcuni dei quali esulano dal controllo dell’Emittente; in alcune circostanze, pertanto, il prezzo di mercato potrebbe non riflettere i reali risultati operativi del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, *cf.* Capitoli IV e VI della Nota Informativa.

2.2 Rischi connessi ai criteri di determinazione del Prezzo di Offerta

Il Prezzo di Offerta, pari a Euro 5,165 per Nuova Azione, è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 21 marzo 2018, sulla base dei criteri approvati dall’Assemblea Straordinaria del 12 febbraio 2018.

In particolare, il Prezzo di Offerta è stato determinato tenendo conto, tra l’altro, delle condizioni del mercato in generale e dell’andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni IGD esistenti, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell’andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del Gruppo e applicando, secondo le prassi di mercato per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico *ex diritto* (c.d. *Theoretical Ex Right Price* – TERP) delle azioni esistenti.

Per ulteriori informazioni, *cf.* Capitolo V della Nota Informativa.

2.3 Rischi connessi all'andamento del mercato dei Diritti di Opzione

I Diritti di Opzione sulle Nuove Azioni oggetto dell'Offerta potranno essere negoziati dal 26 marzo 2018 al 9 aprile 2018 (estremi inclusi) sul MTA. Tuttavia, tali Diritti di Opzione potrebbero presentare problemi di liquidità, a prescindere dall'Emittente o dall'ammontare degli stessi diritti, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite. Il prezzo di negoziazione dei Diritti di Opzione potrebbe essere soggetto a significative oscillazioni in funzione, tra l'altro, dell'andamento di mercato delle azioni IGD e potrebbe essere soggetto a maggiore volatilità rispetto al prezzo di mercato delle azioni dell'Emittente.

Inoltre, eventuali operazioni di vendita dei Diritti di Opzione da parte di alcuni azionisti dell'Emittente che dovessero decidere di non esercitare, in tutto o in parte, i diritti loro spettanti potrebbero avere un effetto negativo sull'andamento e sulla volatilità del prezzo di mercato dei Diritti di Opzione e/o delle azioni ordinarie dell'Emittente.

Il Periodo di Opzione delle Nuove Azioni è previsto abbia inizio il 26 marzo 2018 e si concluda il 13 aprile 2018, estremi inclusi. In caso di mancata vendita sul mercato dei Diritti di Opzione entro il termine di negoziazione degli stessi (*i.e.*, entro il 9 aprile 2018) e/o di mancato esercizio entro il termine del relativo Periodo di Opzione (*i.e.*, entro il 13 aprile 2018), l'azionista dell'Emittente decadrà dalla possibilità di vendere sul mercato e/o esercitare ciascun Diritto di Opzione rimasto non venduto e/o inoptato a tali date, senza che gli venga riconosciuto alcun indennizzo, rimborso delle spese ovvero beneficio economico di qualsivoglia natura.

Per ulteriori informazioni, *cf.* Capitolo V della Nota Informativa.

2.4 Rischi connessi agli impegni di sottoscrizione e garanzia e alla parziale esecuzione dell'Aumento di Capitale

Alla Data della Nota Informativa, il socio Coop Alleanza ha assunto l'impegno irrevocabile a sottoscrivere la quota di propria pertinenza dell'Aumento di Capitale (pari a circa il 40,92%), per un controvalore pari a circa Euro 61,37 milioni. Tale impegno era sospensivamente condizionato all'approvazione dell'Aumento di Capitale da parte dell'Assemblea Straordinaria; tale condizione sospensiva si è verificata in data 12 febbraio 2018 e, pertanto, alla Data della Nota Informativa, lo stesso è irrevocabile e incondizionato. Si evidenzia tuttavia che tale impegno non è garantito (*cf.* Capitolo V, Paragrafo 5.2.2 della Nota Informativa).

Inoltre, in data 15 dicembre 2017, la Società ha sottoscritto con Banca IMI, BNP Paribas e Morgan Stanley, il Contratto di *Pre-Underwriting* relativo all'Aumento di Capitale, ai sensi del quale i Garanti hanno assunto l'impegno - a condizioni in linea con la prassi di mercato - a sottoscrivere con la Società, in prossimità dell'avvio dell'Offerta, il Contratto di *Underwriting* per la sottoscrizione delle Nuove Azioni eventualmente rimaste inoptate al termine dell'Offerta in Borsa al netto dell'importo oggetto dell'impegno di sottoscrizione assunto da Coop Alleanza e, pertanto, per un ammontare massimo pari ad Euro 88,62 milioni.

Il Contratto di *Pre-Underwriting* ha cessato di avere efficacia con la stipula del Contratto di *Underwriting*, avvenuta in data 21 marzo 2018.

Il Contratto di *Underwriting* è stato redatto a condizioni usuali per operazioni similari, è retto dalla legge italiana e contiene, tra l'altro, l'impegno dei Garanti a sottoscrivere, disgiuntamente e senza alcun vincolo di solidarietà tra loro, le Nuove Azioni rimaste eventualmente inoperte al termine dell'Offerta in Borsa fino all'importo massimo complessivo di circa Euro 88,60 milioni (e dunque al netto dell'impegno irrevocabile di Coop Alleanza), nonché le usuali clausole che condizionano l'efficacia degli impegni di garanzia dei Garanti ovvero attribuiscono la facoltà ai Garanti di recedere dal contratto medesimo.

In particolare, il Contratto di *Underwriting* prevede la facoltà dei Garanti di recedere dal Contratto di *Underwriting*, successivamente alla relativa sottoscrizione e sino alla data prevista per la sottoscrizione delle Nuove Azioni da parte dei Garanti, nei casi di seguito indicati:

- (1) violazione o inadempimento rilevanti degli impegni assunti dalla Società nel Contratto di *Underwriting* ovvero non veridicità, non correttezza e/o incompletezza delle dichiarazioni e garanzie della Società ivi previste;
- (2) eventi che comportano o possano comportare mutamenti negativi relativi alla situazione gestionale, finanziaria e/o economica, alle attività, ai risultati operativi e/o alle prospettive della Società e/o delle altre società del Gruppo; mutamenti negativi dei mercati finanziari, quali mutamenti della situazione politica, atti di terrorismo e/o *l'escalation* di guerre, mutamenti delle condizioni valutarie, politiche, fiscali, finanziarie, economiche o delle condizioni di mercato; distorsioni dei servizi bancari commerciali o di liquidazione o compensazione di strumenti finanziari in Italia e/o nei principali mercati internazionali; dichiarazioni di moratoria generale sull'attività bancaria commerciale; sospensioni o limitazioni dalle negoziazioni delle azioni di IGD, per ragioni differenti dall'annuncio o dall'esecuzione dell'Aumento di Capitale o per ragioni tecniche. Tali eventi o circostanze, secondo il giudizio in buona fede dei Garanti, dopo aver consultato la Società, devono essere tali da rendere pregiudizievole o sconsigliabile l'effettuazione dell'Offerta o da pregiudicare il successo della stessa;
- (3) la pubblicazione di un supplemento al Documento di Registrazione, alla Nota Informativa e alla Nota di Sintesi ai sensi dell'art. 94, comma 7 del TUF tale da , secondo la sola discrezione dei Garanti, avere un impatto negativo sulla Società o sul Gruppo o da compromettere il successo dell'Offerta;
- (4) il mancato avvio dell'Offerta in Opzione entro il 26 marzo 2018.

In aggiunta alle predette ipotesi di recesso, l'impegno di garanzia dei Garanti prevede altresì le seguenti condizioni sospensive, che potranno costituire oggetto di rinuncia da parte dei Garanti a loro discrezione come da prassi di mercato:

- (i) l'ammissione a quotazione delle Nuove Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale sul Mercato Telematico Azionario;
- (ii) l'adempimento dell'impegno di sottoscrizione e l'assunzione di impegni di *lock-up* da parte di Coop Alleanza;
- (iii) l'approvazione del Prospetto da parte di CONSOB;
- (iv) la ricezione, alle date stabilite nel Contratto di *Underwriting*, delle *opinion*, dichiarazioni e *comfort letter* previste da tale accordo, come da prassi di mercato per operazioni similari.

Qualora Coop Alleanza non rispettasse l'impegno di sottoscrizione assunto ovvero qualora i Garanti, al ricorrere di uno degli eventi previsti nel Contratto di *Underwriting*, esercitassero la facoltà di recedere dagli impegni di garanzia e l'Aumento di Capitale non fosse sottoscritto o fosse sottoscritto solo parzialmente (e, quindi, quest'ultimo risultasse eseguito solo per la parte eventualmente sottoscritta a seguito dell'Offerta in Borsa), l'Emittente potrebbe non essere in grado di reperire interamente le risorse attese e pertanto le finalità dell'Offerta potrebbero essere pregiudicate ovvero realizzate solo parzialmente.

Il verificarsi di tali circostanze potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, *cfr.* Capitolo III, Paragrafo 3.4, e Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 della Nota Informativa.

2.5 Rischi connessi agli effetti diluitivi dell'Aumento di Capitale per gli azionisti dell'Emittente

In considerazione del fatto che le Nuove Azioni sono offerte in opzione agli azionisti dell'Emittente in proporzione al numero delle azioni possedute, non vi sono effetti diluitivi derivanti dall'Aumento di Capitale, in termini di quote di partecipazione al capitale sociale complessivo, nei confronti degli azionisti dell'Emittente che decideranno di sottoscrivere integralmente l'Offerta per la parte di loro competenza.

Nel caso di mancato integrale esercizio dei Diritti di Opzione loro spettanti e di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, gli azionisti che non sottoscrivessero l'intera quota loro spettante subirebbero una diluizione massima della loro partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale, pari al 26,32%.

Per ulteriori informazioni, *cfr.* Capitolo IX, Paragrafo 9.1, della Nota Informativa.

2.6 Rischi connessi al capitale circolante netto

Il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa e, pertanto, è esposto al rischio di mancato reperimento delle risorse finanziarie necessarie a far fronte ai propri fabbisogni finanziari.

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2013/319, l'Emittente dichiara che alla Data della Nota Informativa il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, pari a circa Euro 301,9 milioni. Tale importo comprende: (i) la stima del *deficit* di capitale circolante del Gruppo alla Data della Nota Informativa (intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente) pari a circa Euro 183,1 milioni, di cui parte è riferibile al debito verso banche per linee di credito a revoca a breve termine e parte al Prestito Obbligazionario 2014 in scadenza il 7 gennaio 2019; (ii) la stima del fabbisogno finanziario netto, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa (ulteriore rispetto al *deficit* di capitale circolante alla Data della Nota Informativa), pari a circa Euro 118,8 milioni.

La stima del fabbisogno finanziario netto, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, è la sommatoria delle seguenti componenti: (i) apporto positivo della gestione operativa, pari a circa Euro 123,9 milioni; (ii) fabbisogno dell'attività di investimento pari a circa Euro 152,8 milioni, comprensivo del corrispettivo complessivo dell'Acquisizione per un ammontare di Euro 107,8 milioni; e (iii) fabbisogno della gestione finanziaria pari a circa Euro 89,9 milioni.

Al fine di coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto di Euro 301,9 milioni, l'Emittente intende: (aa) utilizzare i proventi netti dell'Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione, al netto dei costi accessori dell'operazione, sono stimati in circa Euro 146 milioni; e (bb) ricorrere al mercato dei capitali attraverso emissioni obbligazionarie. Nel caso in cui la Società non fosse in grado di portare a termine con successo le predette iniziative attualmente programmate a copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo, l'Emittente potrebbe fare ricorso immediato alle seguenti misure: (i) utilizzare le linee di credito bancarie *committed* interamente disponibili alla Data della Nota Informativa, per Euro 60 milioni; (ii) utilizzare le linee di credito bancarie a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 236 milioni, di cui alla Data della Nota Informativa sono disponibili Euro 192,9 milioni; (iii) fare ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca concesse da Coop Alleanza alla Società per complessivi Euro 50 milioni ed interamente disponibili alla Data della Nota Informativa; nonché (iv) in subordine, disponendo di immobili liberi da gravami per complessivi Euro 1.475,4 milioni, fare ricorso ad operazioni finanziarie garantite che, alla Data della Nota Informativa, non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Si segnala infine che, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario complessivo netto, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati (*cf.* Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione). Al riguardo si precisa che la decisione di rimodulare la tempistica di realizzazione degli investimenti non inciderebbe in modo significativo sulla capacità dell'Emittente di raggiungere gli obiettivi del Piano nei termini prefissati.

Tutte le predette operazioni finanziarie potrebbero comportare un aumento del costo del debito, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui il Gruppo IGD non fosse in grado di portare a termine con successo le suddette azioni, in assenza di ulteriori iniziative volte ad assicurare la copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto, si determinerebbe nel breve termine una crisi di liquidità del Gruppo, con effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo IGD e sul valore dell'investimento in azioni IGD. Inoltre, il mancato reperimento delle risorse finanziarie necessarie a far fronte ai fabbisogni finanziari della Società potrebbe incidere sulla capacità dell'Emittente di pagare dividendi e utili ai propri azionisti e, pertanto, potrebbe non consentire all'Emittente di rispettare gli obblighi distributivi previsti dalla normativa applicabile alle SIIQ, con conseguente decadenza dal regime speciale e mancata applicazione delle agevolazioni fiscali ivi previste.

Infine si evidenzia che, in coerenza con la propria strategia di investimento, in data 15 dicembre 2017 l'Emittente ha sottoscritto il Contratto Preliminare per l'acquisto di quattro rami d'azienda

per un importo complessivo pari ad Euro 187 milioni, oltre imposte e oneri accessori pari a circa Euro 9,3 milioni, incrementato o diminuito delle attività/passività afferenti i rami d'azienda che saranno contestualmente trasferiti alla Società, tra cui finanziamenti ipotecari il cui importo alla data di perfezionamento dell'Acquisizione è stimato in circa Euro 88,5 milioni.

La Società intende finanziare l'Acquisizione, in parte, mediante l'Aumento di Capitale (per un importo pari a circa Euro 107,8 milioni, inclusi oneri e imposte di trasferimento pari a circa Euro 9,3 milioni) e, per la parte residua, mediante l'assunzione delle passività afferenti i Rami d'Azienda (per un importo pari a circa Euro 88,5 milioni).

Si evidenzia che l'Aumento di Capitale ha natura scindibile e pertanto, ove non interamente sottoscritto, verrà eseguito e si intenderà limitato all'importo delle sottoscrizioni effettuate. Ove per qualsivoglia ragione l'Aumento di Capitale non fosse interamente sottoscritto, il Gruppo dovrebbe far ricorso integralmente all'indebitamento al fine di dare esecuzione agli impegni assunti in relazione all'Acquisizione. In tale evenienza, l'indebitamento finanziario netto del Gruppo IGD, pari ad Euro 1.059,9 milioni al 31 dicembre 2017, si accrescerebbe di Euro 196,3 milioni. In assenza di flussi di cassa sufficienti per far fronte ai propri debiti alla rispettiva scadenza la sostenibilità economico-finanziaria dell'indebitamento del Gruppo IGD sarebbe pregiudicata, con impatti negativi significativi sul patrimonio e sulla redditività del Gruppo.

Nel caso di mancato successo dell'Aumento di Capitale, ove l'Acquisizione fosse finanziata interamente con mezzi di terzi, detta operazione comporterebbe un incremento della Leva Finanziaria del Gruppo (rapporto tra l'indebitamento finanziario netto del Gruppo rettificato e il valore di perizia del Portafoglio Immobiliare consolidato) che passerebbe dal 47,36% (al 31 dicembre 2017) a circa il 51,80%. Tale livello non comporterebbe il superamento delle soglie previste dai *covenant* finanziari presenti sull'indebitamento finanziario del Gruppo. Nel caso in cui il livello di Leva Finanziaria del Gruppo dovesse attestarsi per un periodo prolungato nel tempo sopra ai 50 punti percentuali, tale circostanza potrebbe determinare il *downgrading* del *rating* assegnato alla Società da Moody's Investors Service. A fronte del verificarsi del predetto *downgrading*, la Società cesserebbe di avere un *rating* nell'area c.d. "*investment grade*", con un effetto sfavorevole sulle opportunità del Gruppo di accedere al mercato dei capitali a causa del peggiorato merito di credito e con un incremento degli oneri relativi ai prestiti obbligazionari in essere alla Data della Nota Informativa, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni *cf.* Capitolo III, Paragrafo 3.1 della Nota Informativa, nonché il Capitolo X e il Capitolo XX del Documento di Registrazione.

2.7 Rischi connessi ai mercati nei quali non è consentita l'Offerta

Le Nuove Azioni oggetto dell'Offerta sono offerte in sottoscrizione esclusivamente ai titolari di azioni ordinarie della Società, e l'Offerta è promossa esclusivamente in Italia sulla base del Documento di Registrazione, della Nota Informativa e della Nota di Sintesi. Il Documento di Registrazione, la Nota Informativa e la Nota di Sintesi non costituiscono offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro Paese estero nel quale l'Offerta non sia consentita (collettivamente, gli "**Altri Paesi**") in assenza di specifica

autorizzazione da parte delle competenti Autorità in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni.

In particolare, l'Offerta non è rivolta, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente (in assenza di specifica autorizzazione da parte delle competenti Autorità in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni), negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico). Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti. Né il Documento di Registrazione, la Nota Informativa o la Nota di Sintesi né qualsiasi altro documento afferente all'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di azioni IGD con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli Altri Paesi, o a persone che l'Emittente o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni IGD per conto di detti titolari.

Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l'altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l'invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all'Offerta in virtù di tali documenti.

Le Nuove Azioni e i Diritti di Opzione non sono stati né saranno registrati ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933 e successive modificazioni (il "***Securities Act***"), né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone e Australia o negli Altri Paesi e non potranno conseguentemente essere offerti, venduti o, comunque, consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi, in assenza di specifica autorizzazione da parte delle competenti Autorità in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'Emittente ha predisposto anche un documento di offerta internazionale (*International Offering Circular*) in lingua inglese destinato al di fuori degli Stati Uniti d'America a investitori istituzionali in ottemperanza a quanto previsto ai sensi della *Regulation S* del *Securities Act*.

Agli azionisti di IGD non residenti in Italia potrebbe essere precluso l'esercizio di tali diritti ai sensi della normativa straniera a loro eventualmente applicabile. Si invitano pertanto gli azionisti a compiere specifiche verifiche in materia, prima di intraprendere qualsiasi azione.

Per ulteriori informazioni, *cf.* Capitolo V della Nota Informativa.

2.8 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse

Alla Data della Nota Informativa i Garanti hanno un interesse in relazione all'Offerta in quanto gli stessi hanno percepito e/o percepiranno commissioni a fronte degli impegni assunti nell'ambito del Contratto di *Pre-Underwriting* e del Contratto di *Underwriting*.

Si segnala, inoltre, che alla Data della Nota Informativa i Garanti e/o le società rispettivamente, controllanti, controllate o sotto comune controllo degli stessi hanno in essere e/o potrebbero avere in essere rapporti di diversa natura (quali, a titolo esemplificativo, rapporti di *lending*, *advisory* e/o prestazione di servizi di investimento) nei confronti dell'Emittente, delle società facenti parte del e/o sponsorizzate dal Gruppo IGD e/o degli azionisti di queste ultime (ivi incluse società facenti parte dei medesimi gruppi di appartenenza degli azionisti di IGD) e che, nell'ambito di tali rapporti, hanno percepito, percepiscono o potranno percepire delle commissioni e/o *fee* a fronte della prestazione di tali servizi, della conclusione di tali accordi e operazioni.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che, *inter alia*, alla data del 28 febbraio 2018,

- (i) una o più società appartenenti al gruppo facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A. (di cui Banca IMI è parte) hanno accordato linee di credito al Gruppo IGD e al gruppo facente capo a Coop Alleanza (il "**Gruppo Coop Alleanza**"⁽¹⁾) rispettivamente per Euro 183,5 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 134,2 milioni) ed Euro 401,0 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 261,8 milioni);
- (ii) una o più società appartenenti al gruppo facente capo a BNP Paribas hanno accordato linee di credito al Gruppo IGD, al Gruppo Coop Alleanza e al fondo di investimento immobiliare "Retail Partnership" ⁽²⁾ rispettivamente per Euro 58,4 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 20,4 milioni), Euro 29 milioni (integralmente utilizzato alla medesima data) ed Euro 61,5 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 60 milioni). Inoltre, alla medesima data, il gruppo facente capo a BNP Paribas ha in essere rapporti di natura assicurativa, di *leasing* e di servizi di investimento con il Gruppo Coop Alleanza;
- (iii) una o più società del gruppo cui Morgan Stanley appartiene detiene azioni e strumenti obbligazionari dell'Emittente in misura non significativa.

¹ Si precisa che ai fini del presente paragrafo la definizione "Gruppo Coop Alleanza" comprende Coop Alleanza e le società dalla stessa direttamente e indirettamente controllate diverse da IGD e dalle società dalla stessa direttamente e indirettamente controllate.

² Si precisa che il fondo "Retail Partnership" è un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso gestito da BNP Paribas REIM SGR S.p.A. e che Coop Alleanza è l'unico quotista di detto fondo di investimento.

In aggiunta a quanto sopra, Banca IMI, Garante nell'ambito dell'Offerta, ricopre altresì il ruolo di *Specialist* relativamente ad alcuni strumenti finanziari emessi dall'Emittente.

Si segnala, infine, che i Garanti e/o le società rispettivamente, controllanti, controllate o sotto comune controllo degli stessi, nello svolgimento delle proprie ordinarie attività, potrebbero concedere finanziamenti, stipulare accordi finanziari, ivi inclusi *margin loan* e attività di *hedging*, o stipulare accordi finanziari aventi a oggetto derivati e/o *collar* con uno o più soggetti interessati a partecipare all'Aumento di Capitale, ivi inclusi gli azionisti dell'Emittente che intendano sottoscrivere le Nuove Azioni (i quali, a fronte di tali operazioni, potrebbero, eventualmente, richiedere anche la costituzione di garanzie aventi ad oggetto azioni dell'Emittente).

Per ulteriori informazioni, *cfr.* Capitolo III, Paragrafo. 3.3 della Nota Informativa.

CAPITOLO III – INFORMAZIONI FONDAMENTALI

3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “*mezzo mediante il quale l’Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza*” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2013/319, l’Emittente dichiara che alla Data della Nota Informativa il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, pari a circa Euro 301,9 milioni. Tale importo comprende: (i) la stima del *deficit* di capitale circolante del Gruppo alla Data della Nota Informativa (intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente) pari a circa Euro 183,1 milioni, di cui parte è riferibile al debito verso banche per linee di credito a revoca a breve termine e parte al Prestito Obbligazionario 2014. Si precisa che al 31 dicembre 2017 il *deficit* di capitale circolante del Gruppo era pari a Euro 65,7 milioni. La significativa differenza tra il *deficit* di capitale circolante del Gruppo al 31 dicembre 2017 e la stima del *deficit* di capitale circolante alla Data della Nota Informativa è riconducibile allo spostamento del debito residuo del Prestito Obbligazionario 2014, in scadenza al 7 gennaio 2019, che dalle passività finanziarie non correnti è stato iscritto tra le passività finanziarie correnti; (ii) la stima del fabbisogno finanziario netto, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa (ulteriore rispetto al *deficit* di capitale circolante alla Data della Nota Informativa), pari a circa Euro 118,8 milioni.

La stima del fabbisogno finanziario netto, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, è la sommatoria delle seguenti componenti: (i) apporto positivo della gestione operativa, pari a circa Euro 123,9 milioni; (ii) fabbisogno dell’attività di investimento pari a circa Euro 152,8 milioni, comprensivo del corrispettivo complessivo dell’Acquisizione per un ammontare di Euro 107,8 milioni; e (iii) fabbisogno della gestione finanziaria pari a circa Euro 89,9 milioni.

Al fine di coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto di Euro 301,9 milioni, l’Emittente intende: (aa) utilizzare i proventi netti dell’Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione, al netto dei costi accessori dell’operazione, sono stimati in circa Euro 146 milioni; e (bb) ricorrere al mercato dei capitali attraverso emissioni obbligazionarie. Nel caso in cui la Società non fosse in grado di portare a termine con successo le predette iniziative attualmente programmate a copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo, l’Emittente potrebbe fare ricorso immediato alle seguenti misure: (i) utilizzare le linee di credito bancarie *committed* interamente disponibili alla Data della Nota Informativa, per Euro 60 milioni; (ii) utilizzare le linee di credito bancarie a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 236 milioni, di cui alla Data della Nota Informativa sono disponibili Euro 192,9 milioni; (iii) fare ricorso all’utilizzo delle linee di credito a revoca concesse da Coop Alleanza alla Società per complessivi Euro 50 milioni ed interamente disponibili alla Data della Nota Informativa; nonché (iv) in subordine, disponendo di immobili liberi da gravami per complessivi Euro 1.475,4 milioni, fare ricorso ad operazioni finanziarie garantite che, alla Data della Nota Informativa, non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente.

Si segnala infine che, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario complessivo netto, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso la rimodulazione della tempistica di

realizzazione degli investimenti programmati (cfr. Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione).

Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui il Gruppo IGD non fosse in grado di portare a termine con successo le suddette azioni, in assenza di ulteriori iniziative volte ad assicurare la copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto, si determinerebbe nel breve termine una crisi di liquidità del Gruppo, con effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo IGD e sul valore dell'investimento in azioni IGD.

Per ulteriori informazioni, cfr. Capitolo X e XX del Documento di Registrazione.

3.2 Fondi propri e indebitamento

Fondi Propri

Si riporta di seguito la tabella relativa ai fondi propri dell'Emittente al 31 dicembre 2017.

Fondi Propri	
(in migliaia di Euro)	31/12/2017
Capitale sociale	599.760
Riserva legale	119.952
Riserva sovrapprezzo	29.971
Altre riserve	264.880
Utili del gruppo	101.190
Patrimonio netto	1.115.753

Indebitamento finanziario

Si riporta di seguito la tabella relativa all'indebitamento finanziario dell'Emittente al 31 dicembre 2017.

Indebitamento finanziario	
(in migliaia di Euro)	31/12/2017
Passività finanziarie correnti - non garantiti	48.681
Quota corrente mutui - con garanzia reale	34.904
Passività per leasing finanziari quota corrente	323
Prestiti obbligazionari quota corrente - non garantiti	13.189
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	97.097
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.928
Passività finanziarie non correnti - non garantiti	4.980
Passività finanziarie non correnti - con garanzia reale	280.542
Prestiti obbligazionari - non garantiti	676.089
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	965.539
INDEBITAMENTO FINANZIARIO TOTALE*	1.062.636
Indebitamento finanziario netto ESMA/2013/319	1.059.989

*L'Indebitamento Finanziario Totale, rispetto all'Indebitamento Finanziario Netto Esma, non include la Liquidità (Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti, crediti finanziari correnti).

Per ulteriori informazioni relative ai fondi propri e all'indebitamento dell'Emittente si rinvia al Capitolo X del Documento di Registrazione.

3.3 Interessi delle persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta

Si segnala che alla Data della Nota Informativa i Garanti hanno un interesse in relazione all'Offerta in quanto gli stessi hanno percepito e percepiranno commissioni a fronte degli impegni assunti nell'ambito del Contratto di *Pre-Underwriting* e del Contratto di *Underwriting*.

Si segnala, inoltre, che alla Data della Nota Informativa i Garanti e/o le società rispettivamente, controllanti, controllate o sotto comune controllo degli stessi: (i) vantano e/o potrebbero vantare rapporti creditizi, con o senza garanzia, con l'Emittente, con le società facenti parte del e/o sponsorizzate dal Gruppo IGD e/o con gli azionisti di queste ultime (ivi incluse società facenti parte dei medesimi gruppi di appartenenza degli azionisti di IGD); (ii) prestano, hanno prestato e/o potrebbero prestare servizi di consulenza o di *investment banking* a favore dell'Emittente, delle società facenti parte del Gruppo IGD e/o degli azionisti di queste ultime (ivi incluse società facenti parte dei medesimi gruppi degli azionisti di IGD); (iii) detengono e/o potrebbero detenere, in conto proprio o per conto dei propri clienti, partecipazioni nel capitale sociale e/o altri titoli dell'Emittente, di società facenti parte del Gruppo IGD e/o di azionisti di queste ultime; (iv) sono e/o potrebbero essere emittenti di strumenti finanziari collegati all'Emittente e/o di strumenti finanziari collegati agli strumenti finanziari emessi dall'Emittente; (v) hanno stipulato e/o potranno stipulare con l'Emittente, con le società facenti parte del Gruppo IGD e/o con gli azionisti di queste ultime, accordi di distribuzione di strumenti finanziari da essi emessi, istituiti o gestiti; (vi) sono e/o potrebbero essere controparti dell'Emittente con riferimento a strumenti finanziari derivati, *repo*, prestito titoli, operazioni di *trade finance*, accordi di *clearing* o, in generale, ad una serie di operazioni finanziarie che creano o possono creare un'esposizione creditizia o finanziaria verso l'Emittente o viceversa; e (vii) nel contesto delle operazioni di cui al punto (vi) detengono e/o potrebbero detenere "*collateral*" a garanzia delle obbligazioni dell'Emittente e/o hanno e/o potrebbero avere la possibilità di compensare il valore di tali garanzie ("*collateral*") contro gli importi dovuti dall'Emittente allo scioglimento di tali operazioni. I Garanti e/o le società rispettivamente, controllanti, controllate o sotto comune controllo degli stessi, hanno percepito, percepiscono o potranno percepire delle commissioni e/o *fee* a fronte della prestazione di tali servizi, della conclusione di tali accordi e operazioni.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che, *inter alia*, alla data del 28 febbraio 2018,

- (i) una o più società appartenenti al gruppo facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A. (di cui Banca IMI è parte) hanno accordato linee di credito al Gruppo IGD e al gruppo facente capo a Coop Alleanza (il "**Gruppo Coop Alleanza**"⁽³⁾) rispettivamente per Euro 183,5 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 134,2 milioni) ed Euro 401,0 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 261,8 milioni);
- (ii) una o più società appartenenti al gruppo facente capo a BNP Paribas hanno accordato linee di credito al Gruppo IGD, al Gruppo Coop Alleanza e al fondo di investimento immobiliare "Retail Partnership"⁽⁴⁾ rispettivamente per Euro 58,4 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro

³ Si precisa che ai fini del presente paragrafo la definizione "Gruppo Coop Alleanza" comprende Coop Alleanza e le società dalla stessa direttamente e indirettamente controllate diverse da IGD e dalle società dalla stessa direttamente e indirettamente controllate.

⁴ Si precisa che il fondo "Retail Partnership" è un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso gestito da BNP Paribas REIM SGR S.p.A. e che Coop Alleanza è l'unico quotista di detto fondo di investimento.

20,4 milioni), Euro 29 milioni (integralmente utilizzato alla medesima data) ed Euro 61,5 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 60 milioni). Inoltre, alla medesima data, il gruppo facente capo a BNP Paribas ha in essere rapporti di natura assicurativa, di *leasing* e di servizi di investimento con il Gruppo Coop Alleanza;

(iii) una o più società del gruppo cui Morgan Stanley appartiene detiene azioni e strumenti obbligazionari dell'Emittente in misura non significativa.

In aggiunta a quanto sopra, Banca IMI, Garante nell'ambito dell'Offerta, ricopre altresì il ruolo di *Specialist* relativamente ad alcuni strumenti finanziari emessi dall'Emittente.

Inoltre, si segnala che i Garanti e/o le società rispettivamente, controllanti, controllate o sotto comune controllo degli stessi, nello svolgimento delle proprie ordinarie attività, potrebbero concedere finanziamenti, stipulare accordi finanziari, ivi inclusi *margin loan* e attività di *hedging*, o stipulare accordi finanziari aventi a oggetto derivati e/o *collar* con uno o più soggetti interessati a partecipare all'Aumento di Capitale, ivi inclusi gli azionisti dell'Emittente che intendano sottoscrivere le Nuove Azioni (i quali a fronte di tali operazioni, potrebbero, eventualmente, richiedere anche la costituzione di garanzie aventi ad oggetto azioni dell'Emittente).

3.4 Motivazioni dell'Offerta e impiego dei proventi

I proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione dello stesso, sono stimati in circa Euro 146 milioni (al netto delle spese stimate in circa Euro 4 milioni).

Il Gruppo IGD intende utilizzare i proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale, pari a circa Euro 146 milioni, a riduzione del fabbisogno finanziario complessivo netto dei 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, pari ad Euro 301,9 milioni, comprensivi del corrispettivo complessivo dell'Acquisizione per un ammontare di Euro 107,8 milioni. Quanto alla priorità dell'utilizzo, l'Emittente intende destinare una parte dei proventi netti dell'Aumento di Capitale, pari a circa Euro 107,8 milioni, al finanziamento dell'Acquisizione (*cf.* Capitolo XXII, Paragrafo 22.1, del Documento di Registrazione) e, per la restante parte, pari a circa Euro 38,2 milioni, alla riduzione del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo, con conseguente rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società.

Nel caso di non integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per il venir meno degli impegni di sottoscrizione previsti dal contratto di garanzia con i Garanti e/o dell'impegno non garantito, irrevocabile e incondizionato di sottoscrizione di Coop Alleanza, fermo restando l'utilizzo di mezzi di terzi per finanziare l'Acquisizione, la Società intende destinare integralmente i proventi dell'Aumento di Capitale alla riduzione del fabbisogno finanziario complessivo netto dei 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

In caso di mancato perfezionamento dell'Acquisizione, i proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale saranno in ogni caso destinati alla riduzione del fabbisogno finanziario complessivo netto dei 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

Per ulteriori informazioni, *cf.* Capitolo III, Paragrafo 3.1, della Nota Informativa.

CAPITOLO IV – INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 Descrizione delle Nuove Azioni

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 29.037.340 Nuove Azioni, prive del valore nominale, pari al 26,32% del capitale sociale complessivo di IGD quale risulterà a seguito dell'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

Le Nuove Azioni avranno godimento regolare e saranno, pertanto, fungibili con le azioni ordinarie IGD negoziate nel MTA, segmento STAR, alla data di emissione. Conseguentemente, le Nuove Azioni saranno munite della cedola n. 2 e il codice ISIN attribuito alle stesse sarà IT0005322612.

Ai Diritti di Opzione validi per la sottoscrizione delle Nuove Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005322588.

4.2 Legislazione in base alla quale le Nuove Azioni saranno emesse

Le Nuove Azioni saranno emesse in base alla normativa italiana e saranno soggette alla medesima normativa.

4.3 Caratteristiche delle Nuove Azioni

Le Nuove Azioni saranno nominative, indivisibili, liberamente trasferibili e prive dell'indicazione del valore nominale, saranno assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione, e saranno immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

4.4 Valuta delle Nuove Azioni

Le Nuove Azioni saranno denominate in Euro.

4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Nuove Azioni

Le Nuove Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle azioni ordinarie IGD in circolazione alla data della loro emissione.

Le azioni di IGD quotate alla Data della Nota Informativa sono nominative e conferiscono ai loro possessori uguali diritti. Ogni azione attribuisce il diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie di IGD, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di statuto applicabili.

Per maggiori informazioni *cfr.* Capitolo XXI del Documento di Registrazione.

4.6 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Nuove Azioni sono state o saranno emesse

Le Nuove Azioni rivengono dall'Aumento di Capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 12 febbraio 2018.

In particolare, l'Assemblea Straordinaria del 12 febbraio 2018 ha deliberato, tra l'altro:

- 1) di approvare la proposta di aumento di capitale, a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo pari ad Euro 150 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti della Società ai sensi dell'art. 2441, primo comma, cod. civ., in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenuto;
- 2) di fissare al 31 dicembre 2018 il termine ultimo per dare esecuzione all'aumento di capitale e di stabilire, ai sensi dell'art. 2439, secondo comma, cod. civ., che l'aumento di capitale, ove non integralmente sottoscritto, si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro tale termine;
- 3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per:
 - (i) definire, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione, tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni del mercato in generale e dell'andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni IGD esistenti, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del Gruppo e considerata la prassi di mercato per operazioni similari. Fermi i criteri di cui sopra, il prezzo di emissione sarà determinato applicando secondo le prassi di mercato per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. *Theoretical Ex Right Price* — TERP) delle azioni IGD esistenti, calcolato secondo le metodologie correnti;
 - (ii) determinare — in conseguenza di quanto previsto sub (i) — il numero massimo di azioni di nuova emissione nonché il rapporto di assegnazione in opzione, procedendo, se del caso, agli opportuni eventuali arrotondamenti del numero delle azioni;
 - (iii) determinare la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di aumento di capitale, in particolare per l'avvio dell'offerta in opzione, nonché la successiva offerta in borsa dei diritti eventualmente risultati inoptati al termine del periodo di sottoscrizione, nel rispetto del termine finale del 31 dicembre 2018;
- 4) di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di subdelega, ogni e più ampio potere per dare attuazione alle deliberazioni di cui sopra per il buon fine dell'operazione.

In data 21 marzo 2018, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato di emettere massime n. 29.037.340 Nuove Azioni, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione alla data di emissione delle Nuove Azioni e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti di IGD nel rapporto di assegnazione di n. 5 emittende Nuove Azioni ogni. n. 14 azioni ordinarie possedute, ad un prezzo di emissione pari a

Euro 5,165, per un controvalore complessivo pari a Euro 149.977.861,10, da imputarsi interamente a capitale.

Per ulteriori informazioni *cf.* Capitolo V della Nota Informativa

4.7 Data di emissione e di messa a disposizione delle Nuove Azioni

Le Nuove Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Opzione saranno accreditate sui conti degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli al termine della fase di regolamento dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione con disponibilità in pari data.

Le Nuove Azioni sottoscritte entro la fine dell'Offerta in Borsa saranno accreditate sui conti degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli al termine della fase di regolamento dell'ultimo giorno di esercizio dei Diritti di Opzione con disponibilità in pari data.

4.8 Limitazioni alla libera circolazione delle Nuove Azioni

Alla Data della Nota Informativa, non esistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Nuove Azioni imposte da clausole statutarie ovvero dalle condizioni di emissione.

4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle Nuove Azioni

Le Nuove Azioni saranno assoggettate alle norme previste dal TUF e dai relativi regolamenti di attuazione, tra cui il Regolamento Emittenti, con particolare riferimento alle norme dettate in materia di offerta pubblica di acquisto (art. 105 e ss. TUF), obbligo di acquisto (c.d. *sell-out*) (art. 108 TUF) e diritto di acquisto (c.d. *squeeze-out*) (art. 111 TUF).

4.10 Offerte pubbliche di acquisto effettuate sulle azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso

Le azioni ordinarie dell'Emittente non sono state oggetto di offerte pubbliche di acquisto promosse da terzi nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso.

4.11 Regime fiscale

Le informazioni riportate qui di seguito sintetizzano alcuni aspetti del regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle azioni dell'Emittente ai sensi della vigente legislazione tributaria italiana e relativamente a specifiche categorie di investitori.

Quanto segue, pertanto, non intende essere una completa ed esauriente analisi di tutte le conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione di azioni per tutte le possibili categorie di investitori.

Il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni, qui di seguito riportato, tiene conto della legislazione italiana vigente oltre che delle interpretazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria alla Data della Nota Informativa, fermo restando che la stessa legislazione e tali interpretazioni potrebbero subire possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi. Allorché si verifichi una tale eventualità, l'Emittente non provvederà ad aggiornare questa sezione per dare conto delle modifiche intervenute anche qualora, a seguito di tali modifiche, le informazioni presenti in questa sezione non risultassero più valide.

Gli investitori sono, perciò, tenuti – in ogni caso – a consultare i loro consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni e a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle azioni dell'Emittente (utili di esercizio o riserve di utili o di capitale) e il conseguente trattamento fiscale. Inoltre, con riferimento ai soggetti non residenti in Italia, si invita a consultare i propri consulenti fiscali al fine di valutare il regime fiscale applicabile nel proprio Stato di residenza.

4.11.1 Definizioni

Ai fini del presente Paragrafo 4.11 della Nota Informativa, i termini definiti hanno il significato di seguito riportato.

“Cessione di Partecipazioni Qualificate”: cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, che eccedano, nell'arco di un periodo di dodici mesi, i limiti per la qualifica di Partecipazione Qualificata. Il termine di dodici mesi decorre dal momento in cui i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore ai limiti predetti. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle partecipazioni.

“Partecipazioni Qualificate”: le partecipazioni sociali in società quotate sui mercati regolamentati costituite dal possesso di partecipazioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli, attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5%.

“Partecipazioni Non Qualificate”: le partecipazioni sociali in società quotate sui mercati regolamentati diverse dalle Partecipazioni Qualificate.

“Regime SIIQ”: in presenza di taluni presupposti, le Società di Investimento Immobiliare Quotate possono optare per l'applicazione del Regime Speciale SIIQ, introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (**“Legge Finanziaria 2007”**), da ultimo modificato dal D.L. 133/2014. Il relativo quadro normativo è stato completato dal Regolamento Attuativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 174/2007 e oggetto di interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008 (**“Circolare 8/2008”**) e con la Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015 (**“Circolare 32/2015”**). La principale caratteristica del Regime Speciale è costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile sia assoggettato ad imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione.

“Gestione Esente”: l’attività di locazione immobiliare, nell’ambito della quale va ricompresa, anzitutto: l’attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto immobiliare, nonché in base a contratti di locazione finanziaria; l’attività di locazione derivante dallo sviluppo del compendio immobiliare; l’attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare oggetto di locazione attraverso la cessione di immobili; il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ; il possesso di quote di partecipazione nei fondi comuni di investimento immobiliare istituiti in Italia e disciplinati dal TUF, che investono almeno l’ottanta per cento del valore delle attività in immobili, diritti reali immobiliari, anche derivanti da rapporti concessori o da contratti di locazione finanziaria su immobili a carattere traslativo, e in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari, destinati alla locazione immobiliare, ivi inclusi i fondi destinati all’investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ.

“Gestione Imponibile”: tutte le attività eventualmente esercitate diverse da quelle ricomprese nella Gestione Esente.

“White List”: la lista di Stati e territori che consentono un adeguato scambio di informazioni con l’Italia, attualmente contenuta nel D.M. 4 settembre 1996, come successivamente modificato, e che sarà in futuro contenuta, una volta entrato in vigore in qualsiasi altro decreto che verrà emanato a tali fini ai sensi dell’art. 11, comma 4, lett. c) del d.lgs. 1° aprile 1996, n. 239, ivi inclusi gli Stati o territori che saranno considerati temporaneamente inclusi ai sensi di eventuali disposizioni transitorie.

Regime fiscale delle Nuove Azioni – osservazioni introduttive

Il regime fiscale delle Nuove Azioni è funzione in generale della circostanza che la Società possa fruire del Regime SIIQ e, con specifico riguardo ai dividendi, del periodo d’imposta cui gli utili distribuiti si riferiscono e della gestione che li ha prodotti (Gestione Esente o Gestione Imponibile).

Il Paragrafo 4.11.2 descrive il regime fiscale (i) dei dividendi diversi da quelli attribuiti in relazione alle Nuove Azioni e relativi alla Gestione Esente (quindi anche quelli relativi alla Gestione Imponibile) e (ii) delle plusvalenze realizzate al di fuori del Regime SIIQ.

Il Paragrafo 4.11.3 descrive il regime fiscale dei dividendi attribuiti in relazione alle Nuove Azioni e relativi alla Gestione Esente e delle plusvalenze realizzate sulle Nuove Azioni in vigenza del Regime SIIQ in capo alla Società.

I successivi Paragrafi da 4.11.4 a 4.11.9 viceversa sono applicabili indipendentemente dalla circostanza che il Regime SIIQ sia in vigore o meno.

La Legge 27 dicembre 2017 n. 205 (la **“Legge di bilancio 2018”**) ai commi 999-1006 ha uniformato e semplificato il regime fiscale applicabile ai redditi di capitale e ai redditi diversi conseguiti da persone fisiche al di fuori dell’esercizio dell’attività d’impresa in relazione al possesso e alla cessione di partecipazioni societarie, rendendo irrilevante la natura qualificata o meno della partecipazione.

In particolare, la modifica normativa estende l’imposizione sostitutiva anche ai redditi di capitale e diversi derivanti da Partecipazioni Qualificate, nonché agli utili, ai proventi e alle plusvalenze derivanti da strumenti equiparabili alle partecipazioni societarie e, in particolare, ai titoli e agli

strumenti finanziari assimilati alle azioni ai sensi dell'articolo 44, comma 2, lettera a), del TUIR, nonché ai contratti di associazione in partecipazione e cointeressenza con apporto diverso da quello di opere e servizi.

I redditi diversi realizzati da Partecipazioni Qualificate e Non Qualificate confluiscono in un'unica ed indistinta massa all'interno della quale le plusvalenze possono essere compensate con le relative minusvalenze. Fermo restando la possibilità di applicare la tassazione dei redditi diversi realizzati in sede di cessione di Partecipazioni Qualificate in dichiarazione dei redditi (c.d. regime dichiarativo), il contribuente può ora optare anche per i cc.dd. regimi del risparmio amministrato e del risparmio gestito.

La modifica non interviene sulla definizione di Partecipazione Qualificata di cui all'articolo 67, comma 1, lettera c) del TUIR, così da non modificare l'ambito applicativo di altre disposizioni che rinviano specificatamente a tale definizione. Pertanto, le modifiche proposte non interferiscono con le disposizioni di cui all'articolo 10, del D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461 in materia di obblighi a carico dei notai e degli intermediari professionali che intervengono nella cessione e nelle altre operazioni che possono generare redditi di cui alle lettere da c) a c quinquies) del comma 1, dell'art. 68 del TUIR e nemmeno con la previsione di cui alla lettera f), del comma 1, dell'art. 23 del TUIR che disciplina, tra l'altro, la territorialità delle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti.

Con riferimento all'entrata in vigore delle modifiche di cui alla Legge di bilancio 2018, il comma 1005 dispone che le stesse si applichino con riferimento ai redditi di capitale percepiti a partire dal 1° gennaio 2018 e ai redditi diversi realizzati a decorrere dal 1° gennaio 2019.

Tuttavia, la norma transitoria di cui al comma 1006 dispone che, in deroga a quanto previsto dai commi da 999 a 1005, agli utili derivanti da Partecipazioni Qualificate prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017, la cui distribuzione è deliberata sino al 31 dicembre 2022, continuano ad applicarsi le previsioni di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 maggio 2017 (il "**D.M. 26 maggio 2017**"). Tali utili, pertanto, conservano l'attuale regime impositivo e concorrono parzialmente, a seconda del periodo in cui si sono prodotti, alla formazione del reddito imponibile del contribuente.

4.11.2. Regime non SIIQ

4.11.2.1 Regime fiscale dei dividendi

I dividendi attribuiti sulle Nuove Azioni della Società a valere su utili realizzati nella Gestione Imponibile sono soggetti al trattamento fiscale ordinariamente applicabile ai dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia, come descritto nel prosieguo. Ai sensi dell'art. 1, comma 136, della Legge Finanziaria 2007 lo stesso regime si applica alle riserve di utili formatesi nei periodi di imposta anteriori a quello da cui decorre l'applicazione del regime speciale applicabile alle SIIQ.

Sono previste le seguenti differenti modalità di tassazione relativamente alle diverse categorie di percettori.

Inoltre, si evidenzia che, in aggiunta a quanto di seguito menzionato, per alcuni tipi di società ed enti, e per alcune categorie di soggetti non residenti, a determinate condizioni, i dividendi concorrono a formare il relativo valore netto della produzione soggetto ad IRAP.

(A) Persone residenti ai fini fiscali in Italia

(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli (quali le Nuove Azioni), sono soggetti a una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi con aliquota del 26%, con obbligo di rivalsa, ai sensi dell'art. 27-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 (il "D.P.R. 600/1973"); non sussiste l'obbligo da parte dei percettori di indicare i dividendi incassati nella dichiarazione dei redditi.

La suddetta imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF), dai soggetti (depositari) non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

Qualora i dividendi si riferiscano ad azioni per le quali la persona fisica abbia optato per il cosiddetto regime del "risparmio gestito", ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461, gli stessi non sono assoggettati al regime sopra descritto ma concorrono a formare il risultato complessivo annuo della gestione su cui viene applicata una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura del 26%.

I commi da 100 a 114 dell'articolo 1, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 ("**Legge di bilancio 2017**"), stabiliscono un regime di esenzione fiscale per i redditi di capitale e redditi diversi di natura finanziaria percepiti da persone fisiche residenti in Italia, al di fuori dello svolgimento di attività di impresa commerciale, derivante dagli investimenti, diversi da Partecipazioni Qualificate – per la cui individuazione occorre tenere conto anche delle percentuali di partecipazione o di diritti di voto possedute dai familiari della persona fisica di cui al comma 5 dell'articolo 5 del medesimo testo unico e delle società o enti da loro direttamente o indirettamente controllati ai sensi dei numeri 1) e 2) del primo comma dell'articolo 2359 cod. civ. – effettuati nell'ambito dei piani di risparmio a lungo termine (c.d. PIR), nel rispetto delle condizioni ivi previste.

La Legge di bilancio 2018 uniforma la disciplina fiscale delle Partecipazioni Qualificate a quella delle Partecipazioni Non Qualificate, assoggettando anche i dividendi relativi a Partecipazioni Qualificate immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli (quali le Nuove Azioni) percepiti da persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa all'imposta sostitutiva con aliquota del 26% di cui all'art. 27-ter del D.P.R. 600/1973.

Il comma 1005 della Legge di Bilancio 2018 dispone che le nuove previsioni si applichino con riferimento ai redditi di capitale percepiti a partire dal 1° gennaio 2018. Tuttavia, con il successivo comma 1006 viene disposto che agli utili derivanti da Partecipazioni Qualificate prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017, la cui distribuzione è deliberata sino al 31 dicembre 2022, continuano ad applicarsi le previsioni di cui al D.M. 26 maggio 2017. Tali utili, pertanto, conservano l'attuale regime impositivo e concorrono parzialmente, a seconda del periodo in cui si sono prodotti, alla formazione del reddito imponibile del contribuente (c.d. "**regime transitorio**").

Nel regime transitorio, i dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Qualificate, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva delle imposte sui redditi a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a Partecipazioni Qualificate. Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio. Il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 2 aprile 2008 (il "**D.M. 2 aprile 2008**") – in attuazione dell'art. 1, comma 38, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (la "**Legge Finanziaria 2008**") – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72% per ciò che concerne le distribuzioni aventi ad oggetto gli utili prodotti a decorrere dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. I dividendi distribuiti formati con utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 40%. L'art. 1, comma 64, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 ("**Legge di Stabilità per il 2016**") ha successivamente previsto che le percentuali di concorso alla formazione del reddito dei dividendi e delle plusvalenze di cui agli artt. 47, comma 1, 58, comma 2, 59 e 68, comma 3, del TUIR, nonché la percentuale di cui all'art. 4, comma 1, lett. q), del D.Lgs. 12 dicembre 2003, n. 344, vengano rideterminate con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione dell'aliquota IRES al 24%, come previsto dall'art. 1, comma 61 della citata Legge di Stabilità per il 2016. In attuazione di tale disposizione il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 maggio 2017 (il "**D.M. 26 maggio 2017**") ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito dei dividendi nella misura del 58,14% a decorrere dalle distribuzioni aventi ad oggetto gli utili prodotti a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016. Pertanto, i dividendi distribuiti formati con utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 40% e i dividendi distribuiti formati con utili prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 e fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2016 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 49,72% e i dividendi distribuiti formati con utili prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016 e fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 58,14%.

(ii) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività di impresa

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni relative all'impresa non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva delle imposte sui redditi a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti all'attività d'impresa.

In particolare, i dividendi distribuiti formati con utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 40%; i dividendi distribuiti formati con utili prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 e fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2016 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 49,72%; i dividendi distribuiti formati con utili prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016 e fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 58,14%.

(iii) Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, società semplici e soggetti equiparati di cui all'art. 5 del TUIR, società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, da società semplici e soggetti equiparati di cui all'art. 5 del TUIR, da società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), del TUIR, ovvero da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e società di mutua assicurazione, enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché trust, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, fiscalmente residenti in Italia, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte in Italia e concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente con le seguenti modalità:

- le distribuzioni di dividendi a favore di società in nome collettivo e società in accomandita semplice concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo nell'esercizio in cui sono percepiti; in particolare, i dividendi distribuiti formati con utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 40% e i dividendi distribuiti formati con utili prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 e fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2016 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 49,72% e i dividendi distribuiti formati con utili prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016 e fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017 concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente nella misura del 58,14%;
- dopo le modifiche apportate dalla Legge di bilancio 2018, che ha soppresso il primo periodo del comma 1 dell'art. 47 del TUIR, non è chiaro il regime fiscale applicabile ai dividendi percepiti da società semplici e soggetti equiparati. Ragionevolmente dovrebbe applicarsi lo stesso regime dei dividendi percepiti da società in nome collettivo e società in accomandita semplice e quindi concorrerebbero a formare l'imponibile complessivo della società nella misura del 58,14%. Secondo una diversa interpretazione, tali dividendi concorrerebbero alla formazione del reddito imponibile della società semplice e dei soggetti equiparati in misura pari al 100% del loro ammontare. Su tale punto si attendono comunque istruzioni da parte dell'Amministrazione finanziaria;
- le distribuzioni di dividendi a favore di società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni, società cooperative e società di mutua assicurazione, società europee di cui al Regolamento (CE) n. 2157/2001, società cooperative europee di cui al Regolamento (CE) n. 1435/2003, ed enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché trust, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali non concorrono a formare il reddito dell'esercizio in cui sono percepiti in quanto esclusi dalla formazione del reddito della società o dell'ente ricevente per il 95 per cento del loro ammontare, ovvero concorrono per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 (Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS).

(iv) Enti pubblici e privati diversi dalle società e trust, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale (art. 73, comma 1, lett. c), del TUIR), fiscalmente residenti in Italia

Ai sensi del D.M. 26 maggio 2017 i dividendi percepiti dagli enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. c), del TUIR, ovverosia dagli enti pubblici e privati fiscalmente residenti in Italia, diversi dalle società, non aventi ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva in Italia e (i) non concorrono a formare il reddito dell'esercizio in cui sono percepiti in quanto esclusi dalla formazione del reddito dell'ente ricevente per il 22,26% del loro ammontare, se formati con utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2016; e (ii) concorrono a formare il reddito dell'esercizio in cui sono percepiti per il 100% del loro ammontare, se formati con utili prodotti a decorrere dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016.

Con riferimento agli enti di previdenza obbligatoria di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, i commi 88-91 dell'articolo 1, della Legge di Bilancio 2017, prevedono che i redditi relativi a strumenti finanziari, tra cui le azioni, diversi da Partecipazioni Qualificate, oggetto di investimento qualificato ai sensi del comma 89 della citata Legge, nei limiti del 5 per cento dell'attivo patrimoniale risultante dal rendiconto dell'esercizio precedente, detenuti per almeno cinque anni, siano esenti ai fini dell'imposta sul reddito.

(v) Soggetti esenti

Per le azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, i dividendi percepiti da soggetti residenti esenti dall'IRES sono soggetti ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi con aliquota del 26% applicata dal soggetto (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le azioni sono depositate.

(vi) Soggetti esclusi

I dividendi percepiti da soggetti esclusi dall'IRES ai sensi dell'art. 74 del TUIR (*i.e.* organi e amministrazioni dello Stato, compresi quelli ad ordinamento autonomo anche se dotati di personalità giuridica, comuni, consorzi tra enti locali, le associazioni e gli enti gestori di demanio collettivo, le comunità montane, le provincie e le regioni) non sono soggetti a ritenuta o imposta sostitutiva.

(vii) Fondi pensione italiani e OICR (diversi dai fondi comuni di investimento immobiliari) italiani

Gli utili percepiti da (a) fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all'articolo 17, Decreto Legislativo n. 252 del 5 dicembre 2005 (il "**Decreto 252**"), e (b) O.I.C.R., diversi dai fondi comuni di investimento immobiliare, non sono soggetti a ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva.

Per i suddetti fondi pensione tali utili concorrono secondo le regole ordinarie alla formazione del risultato complessivo annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20%. I commi 92-95 dell'articolo 1, della Legge di Bilancio 2017, prevedono che i redditi, relativi a strumenti finanziari, incluse le azioni, diversi da quelli relativi a partecipazioni qualificate oggetto di investimento qualificato ai sensi del comma 89 della citata Legge, nei limiti del 5 per cento dell'attivo patrimoniale risultante dal rendiconto dell'esercizio precedente, detenuti per almeno cinque anni, siano esenti ai fini dell'imposta sul reddito e pertanto non concorrono alla formazione della base imponibile dell'imposta prevista dall'articolo 17 del Decreto 252.

Gli O.I.C.R. istituiti in Italia sottoposti a vigilanza (diversi dai fondi comuni di investimento immobiliare) sono esenti dalle imposte sui redditi ai sensi dell'articolo 73, comma 5-*quinqües*, del TUIR. Sui proventi dei suddetti O.I.C.R. percepiti dai partecipanti in sede di riscatto, rimborso o distribuzione in costanza di detenzione delle quote ovvero delle azioni trova applicazione il regime della ritenuta di cui all'articolo 26-*quinqües* del DPR n. 600/1973.

(viii) Fondi comuni di investimento immobiliare

Ai sensi del Decreto Legge n. 351 del 25 settembre 2001 (il "**Decreto 351**"), convertito con modificazioni dalla Legge n. 410 del 23 novembre 2001, le distribuzioni di utili percepite dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti in Italia ai sensi dell'articolo 37 del TUF ovvero dell'articolo 14-bis della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994, nonché da SICAF immobiliari di cui agli artt. 35-bis e ss. del TUF, come modificato e integrato dall'articolo 9 del D. Lgs. 44/2014, non sono soggette a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva e non scontano alcuna imposizione in capo a tali fondi.

Sui proventi dei suddetti fondi percepiti dai partecipanti in sede di riscatto, rimborso o distribuzione in costanza di detenzione delle quote ovvero delle azioni trova applicazione il regime della ritenuta di cui all'articolo 7 del Decreto 351. In alcuni casi, i redditi conseguiti da un fondo comune di investimento immobiliare italiano non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

(B) Persone non residenti a fini fiscali in Italia

(ix) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono le Nuove Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Le distribuzioni di utili percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, non sono soggette ad alcuna ritenuta o imposta sostitutiva delle imposte sui redditi in Italia e concorrono a formare il reddito complessivo della stabile organizzazione nella misura del 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS.

Qualora le distribuzioni siano riconducibili ad una partecipazione non connessa a una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore fiscalmente non residente in Italia, si faccia riferimento a quanto esposto al successivo Paragrafo.

(x) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le Nuove Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

I dividendi, derivanti da azioni o titoli similari immessi nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli (quali le Nuove Azioni), percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato cui la partecipazione sia riferibile, sono in linea di principio soggetti a una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 26%, ai sensi dell'art. 27-*ter* del DPR 600/1973.

L'imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, nonché, mediante un

rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF), dai soggetti non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

Gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia, che scontano la suddetta imposta sostitutiva del 26% sui dividendi hanno diritto, a fronte di istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, al rimborso fino a concorrenza di 11/26 della imposta sostitutiva subita in Italia ai sensi dell'art. 27-ter DPR 600/73 dell'imposta che dimostrino di aver pagato all'estero in via definitiva sugli stessi utili, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della relativa certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

Alternativamente al suddetto rimborso, i soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione, possono chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura (ridotta) prevista dalla convenzione di volta in volta applicabile. A tal fine, i soggetti presso cui le azioni sono depositate, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, debbono acquisire:

- una dichiarazione redatta su modello conforme a quello approvato dall'Amministrazione finanziaria con provvedimento prot. n. 2013/84404 del soggetto non residente effettivo beneficiario degli utili, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario degli utili ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione.

Se tale documentazione non è presentata al soggetto depositario antecedentemente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 26%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria il rimborso della differenza tra la ritenuta applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano società o enti (i) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella *White List* ed (ii) ivi soggetti ad un'imposta sul reddito delle società, tali soggetti potranno beneficiare dell'applicazione di una imposta sostitutiva sui dividendi nella misura ridotta dell'1,375% del relativo ammontare (1,2% a decorrere dal 1° gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016). Ai fini dell'applicazione di tale imposta sostitutiva, i beneficiari non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Nuove Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea certificazione di residenza e di status fiscale rilasciata dalle competenti autorità dello Stato di appartenenza. Per tali soggetti non spetta, invece, il rimborso di 11/26 menzionato in precedenza.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano fondi pensione istituiti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella *White List*, tali soggetti potranno beneficiare dell'applicazione di una imposta sostitutiva sui dividendi nella misura ridotta dell'11%. Ai fini dell'applicazione di tale imposta sostitutiva, i fondi pensione non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Nuove Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea documentazione. Per tali fondi pensione non spetta, invece, il rimborso di 11/26 menzionato in precedenza

Ai sensi dell'art. 27-*bis* del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE del Consiglio del 23 luglio 1990, nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società (a) che riveste una delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva n. 435/90/CEE; (b) che è fiscalmente residente in uno Stato membro dell'Unione europea; (c) che è soggetta, nello Stato di residenza, senza possibilità di fruire di regimi di opzione o di esonero che non siano territorialmente o temporalmente limitati, a una delle imposte indicate nell'allegato alla predetta Direttiva; e (d) che detiene una partecipazione diretta nell'Emittente non inferiore al 10% del capitale sociale, per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere alle autorità fiscali italiane il rimborso dell'imposta sostitutiva applicata sui dividendi da essa percepiti. A tal fine, la società non residente deve produrre una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero, che attesti che la società non residente soddisfa i predetti requisiti nonché la documentazione attestante la sussistenza delle condizioni sopra indicate. Inoltre, secondo quanto chiarito dalle autorità fiscali italiane, al verificarsi delle predette condizioni e in alternativa alla presentazione di una richiesta di rimborso successivamente alla distribuzione del dividendo, purché il periodo minimo annuale di detenzione della partecipazione nell'Emittente sia già trascorso al momento della distribuzione del dividendo medesimo, la società non residente può direttamente richiedere all'intermediario depositario delle Nuove Azioni la non applicazione dell'imposta sostitutiva presentando tempestivamente all'intermediario in questione la stessa documentazione sopra indicata. In relazione alle società non residenti che risultano direttamente o indirettamente controllate da soggetti non residenti in Stati dell'Unione europea, il suddetto regime di rimborso o di non applicazione dell'imposta sostitutiva può essere invocato soltanto a condizione che le medesime società dimostrino di non essere state costituite allo scopo esclusivo o principale di beneficiare del regime in questione.

Sui dividendi di pertinenza di enti od organismi internazionali, che godono dell'esenzione dalle imposte in Italia per effetto di leggi o di accordi internazionali resi esecutivi in Italia, non si applicano né la ritenuta né l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

4.11.2.2. Tassazione della distribuzione di riserve di cui all'art. 47, comma 5, del TUIR

Le informazioni fornite nel presente Paragrafo sintetizzano il regime fiscale applicabile alla distribuzione da parte dell'Emittente – in occasione diversa dal caso di riduzione del capitale esuberante, di recesso, di esclusione, di riscatto o di liquidazione – delle riserve di capitale di cui all'art. 47, comma quinto, del TUIR, overosia, tra l'altro, delle riserve od altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori, con versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta (di seguito anche "**Riserve di Capitale**").

(A) Persone residenti ai fini fiscali in Italia

(a) Persone fisiche non esercenti attività d'impresa fiscalmente residenti in Italia

Indipendentemente dalla delibera assembleare, le somme percepite da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività d'impresa a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili per i percettori nei limiti e nella misura in cui sussistano, in capo alla società distributrice, utili di esercizio e riserve di utili (fatta salva la quota di essi accantonata in sospensione di imposta) in capo alla società che provvede all'erogazione. Le somme qualificate come utili sono soggette, a seconda che si tratti o meno di Partecipazioni Non Qualificate e/o non relative all'impresa, al medesimo regime sopra riportato. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto, sulla base di quanto testé indicato, dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Ne consegue che, in sede di successiva cessione, la plusvalenza imponibile è calcolata per differenza fra il prezzo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione ridotto di un ammontare pari alle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale (al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile). Secondo l'interpretazione fatta propria dall'Amministrazione finanziaria, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono utili. In relazione alle partecipazioni per cui la persona fisica abbia optato per il regime cosiddetto del "risparmio gestito" di cui all'art. 7 del D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461, in assenza di qualsiasi chiarimento da parte dell'Amministrazione Finanziaria, seguendo un'interpretazione sistematica delle norme, le somme distribuite a titolo di ripartizione delle Riserve di Capitale dovrebbero concorrere a formare il risultato annuo della gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione. Anche il valore delle partecipazioni alla fine dello stesso periodo d'imposta (o al venire meno del regime del "risparmio gestito" se anteriore) deve essere incluso nel calcolo del risultato annuo della gestione maturato nel periodo d'imposta, da assoggettare ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 26%.

(b) Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, società semplici e soggetti equiparati di cui all'art. 5 del TUIR, società di persone, società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b) del TUIR e persone fisiche esercenti attività d'impresa, fiscalmente residenti in Italia

In capo alle persone fisiche esercenti attività d'impresa, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, alle società semplici e soggetti equiparati di cui all'art. 5 del TUIR (escluse le società semplici), alle società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili nei limiti e nella misura in cui sussistano utili di esercizio e riserve di utili (fatte salve le quote di essi accantonate in sospensione di imposta) in capo alla società che provvede all'erogazione. Le somme qualificate come utili sono soggette al medesimo regime sopra riportato dei dividendi. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono plusvalenze e come tali sono assoggettate al regime evidenziato al successivo Paragrafo 4.11.2.3.

(c) Soggetti esenti ed esclusi dall'imposta sul reddito delle società

Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo qualificabile come utile, da soggetti residenti in Italia ai fini fiscali ed esenti o esclusi da IRES non costituiscono reddito per il percettore e riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Le somme percepite a titolo di distribuzione di riserve diverse dalle Riserve di Capitali costituiscono utili per la parte eccedente il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione e, come tali, sono assoggettate al regime dei dividendi di cui ai Paragrafi 4.11.2.1 (v) e (vi) supra.

(d) Fondi pensione italiani e O.I.C.R. (diversi da fondi immobiliari) italiani

In base ad un'interpretazione sistematica delle norme, le somme percepite da fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all'articolo 17 del Decreto 252, a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, non sono soggetti all'imposta sostitutiva e dovrebbero concorrere a formare il risultato netto di gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione, soggetto ad un'imposta sostitutiva dell'20%. Anche il valore delle partecipazioni alla fine dello stesso periodo d'imposta dovrebbe essere incluso nel calcolo del risultato annuo di gestione dei suddetti fondi pensione. I commi 92-94 della dell'articolo 1, della Legge Bilancio 2017, prevedono che i redditi, diversi da quelli relativi a partecipazioni qualificate, relativi a strumenti finanziari oggetto di investimento qualificato ai sensi del comma 89 della citata Legge, nei limiti del 5 per cento dell'attivo patrimoniale risultante dal rendiconto dell'esercizio precedente, detenuti per almeno cinque anni, siano esenti ai fini dell'imposta sul reddito e pertanto non concorrono alla formazione della base imponibile dell'imposta prevista dall'articolo 17 del Decreto 252.

Le somme percepite da O.I.C.R. istituiti in Italia soggetti a vigilanza (diversi dagli O.I.C.R. immobiliari) a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale non dovrebbero invece scontare alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento. Per il regime fiscale dei proventi dei suddetti O.I.C.R. percepiti dai partecipanti, si veda il precedente Paragrafo 4.11.2.1 (vii).

(e) O.I.C.R. immobiliari italiani

In base ad un'interpretazione sistematica delle norme, ai sensi del Decreto 351, le somme percepite dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti in Italia ai sensi dell'articolo 37 del TUF ovvero dell'articolo 14-bis della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994 e da SICAF immobiliari di cui agli artt. 35-bis e ss. del TUF, come modificato e integrato dall'articolo 9 del D. Lgs. 44/2014, non sono soggette a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva e non scontano alcuna imposizione in capo a tali soggetti. Per il regime fiscale dei proventi dei suddetti fondi percepiti dai partecipanti, si veda il precedente Paragrafo 4.11.2.1 (viii). In alcuni casi, i redditi conseguiti da un fondo comune di investimento immobiliare italiano non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

(B) Persone non residenti ai fini fiscali in Italia

(f) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

In capo ai soggetti fiscalmente non residenti in Italia (siano essi persone fisiche o società), privi di stabile organizzazione in Italia cui la partecipazione sia riferibile, la natura fiscale delle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale è la medesima di quella evidenziata per le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia. Al pari di quanto evidenziato per le persone fisiche e per le società di capitali fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare.

(g) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, tali somme concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto per le società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia.

Qualora la distribuzione di Riserve di Capitale derivi da una partecipazione non connessa alla stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al precedente Paragrafo sub (f).

4.11.2.3 Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione (o realizzo) delle Nuove Azioni

(A) Persone residenti ai fini fiscali in Italia

(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa

Le plusvalenze, diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un diverso regime fiscale a seconda che si tratti di una cessione di Partecipazioni Qualificate o di Partecipazioni Non Qualificate.

Cessione di Partecipazioni Qualificate

La Legge di bilancio 2018 ai commi 999-1006 uniforma e semplifica il regime fiscale applicabile ai redditi diversi conseguiti da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa in relazione al possesso e alla cessione di partecipazioni societarie, rendendo irrilevante la natura qualificata o meno della partecipazione. In particolare, la modifica normativa estende l'imposizione sostitutiva con aliquota del 26% anche ai redditi diversi derivanti da Partecipazioni Qualificate, potendosi applicare sia nel regime dichiarativo, che, previo esercizio di apposita opzione, anche nei c.d. regimi del risparmio amministrato e del risparmio gestito, per i quali si rimanda a quanto sotto esposto con riferimento alle Partecipazioni Non Qualificate. Con riferimento all'entrata in vigore delle modifiche di cui alla Legge di bilancio 2018, il comma 1005 dispone che le stesse si applichino con riferimento ai redditi diversi realizzati a decorrere dal 1° gennaio 2019.

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di una Partecipazione Qualificata realizzate fino al 31 dicembre 2017 e conseguite al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia sono, per il 49,72% del loro ammontare, sommate algebricamente alla corrispondente quota (49,72%) delle relative minusvalenze.

L'art. 1, comma 64, della Legge di Stabilità per il 2016 ha previsto che le percentuali di concorso alla formazione del reddito dei dividendi e delle plusvalenze di cui agli artt. 47, comma 1, 58, comma 2, 59 e 68, comma 3, del TUIR, nonché la percentuale di cui all'art. 4, comma 1, lett. q), del D.Lgs 12 dicembre 2003, n. 344, vengano rideterminate con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione dell'aliquota IRES al 24%, come previsto dall'art. 1, comma 61 della citata Legge di Stabilità per il 2016. In attuazione di tale disposizione, il D.M. 26 maggio 2017 ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito delle plusvalenze nella misura del 58,14% a decorrere dal 1° gennaio 2018. Conseguentemente, le plusvalenze, realizzate a decorrere dal 1° gennaio 2018 e fino al 31 dicembre 2018, derivanti dalla cessione di una Partecipazione Qualificata conseguite al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia sono, per il 58,14% del loro ammontare, sommate algebricamente alla corrispondente quota (58,14%) delle relative minusvalenze.

Se le plusvalenze sono superiori alle minusvalenze, l'eccedenza concorre alla formazione del reddito imponibile del contribuente.

Cessione di Partecipazioni Non Qualificate

Le plusvalenze, non conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Non Qualificate, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette a un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 26%. Il contribuente può optare per tre diversi regimi di tassazione:

- (a) Tassazione in base al regime della dichiarazione. Nella dichiarazione vanno indicate le plusvalenze e minusvalenze realizzate nell'anno. L'imposta sostitutiva del 26% è determinata in tale sede sulle plusvalenze al netto delle relative minusvalenze ed è versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Le minusvalenze eccedenti, purché espone in dichiarazione dei redditi, possono essere portate in deduzione (tuttavia nella misura del 76,92% per le minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 e del 100% per quelle realizzate successivamente), fino a concorrenza, delle relative plusvalenze della stessa natura realizzate nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Il regime della dichiarazione è obbligatorio nell'ipotesi in cui il soggetto non scelga uno dei due regimi di cui ai successivi punti (b) e (c).
- (b) Regime del risparmio amministrato (opzionale). Tale regime può trovare applicazione a condizione che (i) le Nuove Azioni siano depositate presso banche o società di intermediazione mobiliare residenti o altri soggetti residenti individuati con appositi decreti ministeriali e (ii) l'azionista opti (con comunicazione sottoscritta inviata all'intermediario) per l'applicazione del regime del risparmio amministrato. Nel caso in cui il soggetto opti per tale regime, l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 26% è determinata all'atto della singola cessione dall'intermediario presso il quale le azioni sono depositate in custodia o in amministrazione, su ciascuna plusvalenza realizzata. Le eventuali minusvalenze possono essere compensate nell'ambito del medesimo rapporto computando l'importo delle minusvalenze in diminuzione (tuttavia nella misura del 76,92% per le minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 e del 100% per quelle realizzate successivamente), fino a concorrenza, delle plusvalenze della stessa natura realizzate nelle successive operazioni

poste in essere nello stesso periodo d'imposta o nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze (risultanti da apposita certificazione rilasciata dall'intermediario) possono essere portate in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di realizzo, dalle plusvalenze della stessa natura realizzate nell'ambito di un altro rapporto di risparmio amministrato intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi. Nel caso di opzione per il regime del risparmio amministrato, il contribuente non è tenuto ad includere le suddette plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.

- (c) Regime del risparmio gestito (opzionale). – Presupposto per la scelta di tale regime è il conferimento di un incarico di gestione patrimoniale ad un intermediario autorizzato. In tale regime, un'imposta sostitutiva del 26% è applicata dall'intermediario al termine di ciascun periodo d'imposta sull'incremento del valore del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o comunque non soggetti ad imposte, dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente. Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze realizzate mediante cessione di Partecipazioni Non Qualificate concorrono a formare l'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, soggetto ad imposta sostitutiva del 26%. Il risultato negativo della gestione conseguito in un periodo d'imposta può essere computato in diminuzione del risultato della gestione dei quattro periodi d'imposta successivi (tuttavia nella misura del 76,92% per le minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 e del 100% per quelle realizzate successivamente) per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. In caso di chiusura del rapporto di gestione, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto cui sia applicabile il regime del risparmio amministrato, ovvero utilizzati (per l'importo che trova capienza in esso) nell'ambito di un altro rapporto per il quale sia stata effettuata l'opzione per il regime del risparmio gestito, purché il rapporto o deposito in questione sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, ovvero possono essere portate in deduzione dai medesimi soggetti in sede di dichiarazione dei redditi, secondo le medesime regole applicabili alle minusvalenze eccedenti di cui al precedente punto (a). Nel caso di opzione per il regime del risparmio gestito, il contribuente non è tenuto ad includere le plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.

I commi da 100 a 114 dell'articolo 1, della Legge di bilancio 2017, stabiliscono un regime di esenzione fiscale per i redditi di capitale e redditi diversi di natura finanziaria percepiti da persone fisiche residenti in Italia, al di fuori dello svolgimento di attività di impresa commerciale, derivante dagli investimenti, diversi da Partecipazioni Qualificate – per la cui individuazione occorre tenere conto anche delle percentuali di partecipazione o di diritti di voto possedute dai familiari della persona fisica di cui al comma 5 dell'articolo 5 del medesimo testo unico e delle società o enti da loro direttamente o indirettamente controllati ai sensi dei numeri 1) e 2) del primo comma dell'articolo 2359 cod. civ. – effettuati nell'ambito dei piani di risparmio a lungo termine (c.d. PIR), nel rispetto delle condizioni ivi previste.

(ii) Persone fisiche esercenti attività d'impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR

Le plusvalenze realizzate da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR, escluse le società semplici, mediante cessione a titolo oneroso di azioni concorrono, per l'intero ammontare, a formare il reddito d'impresa imponibile, soggetto a tassazione in Italia secondo il regime ordinario.

Tuttavia, laddove siano soddisfatte le condizioni evidenziate ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo Paragrafo, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso, concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile in misura parziale. Il DM 2 aprile 2008 – in attuazione dell'art. 1, comma 38, della Legge Finanziaria 2008 – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72% con riferimento alle plusvalenze realizzate a decorrere dall'1 gennaio 2009. L'art. 1, comma 64, della Legge di Stabilità per il 2016 ha successivamente previsto che le percentuali di concorso alla formazione del reddito dei dividendi e delle plusvalenze di cui agli artt. 47, comma 1, 58, comma 2, 59 e 68, comma 3, del TUIR, nonché la percentuale di cui all'art. 4, comma 1, lett. q), del D.Lgs 12 dicembre 2003, n. 344, vengano rideterminate con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione dell'aliquota IRES al 24%, come previsto dall'art. 1, comma 61 della citata Legge di Stabilità per il 2016. In attuazione di tale disposizione il D.M. 26 maggio 2017 ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito di tali plusvalenze nella misura del 58,14% a decorrere dal 1 gennaio 2018. La rideterminazione delle percentuali di cui agli artt. 58, comma 2, e 68, comma 3 del TUIR non si applica ai soggetti di cui all'art. 5 del TUIR.

Le minusvalenze realizzate relative a partecipazioni con i requisiti di cui ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo Paragrafo sono deducibili in misura parziale analogamente a quanto previsto per la tassazione delle plusvalenze.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta quello dell'avvenuta cessione.

(iii) Società ed enti di cui all'art. 73(1), lett. a) e b), del TUIR

Le plusvalenze realizzate dalle società ed enti di cui all'art. 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, ovvero sia da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché le società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato, da enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, mediante cessione a titolo oneroso delle Nuove Azioni concorrono a formare il reddito d'impresa imponibile per il loro intero ammontare secondo il regime ordinario.

Tuttavia, le suddette plusvalenze sono esenti da tassazione, ai sensi dell'art. 87 del TUIR, nella misura del 95%, se sono verificate tutte le seguenti condizioni:

- (a) la partecipazione è detenuta ininterrottamente dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione, considerando cedute per prime le azioni acquisite in data più recente;
- (b) la partecipazione è classificata nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso. Per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002, il comma 3-*bis* dell'articolo 85 del TUIR stabilisce che si considerano immobilizzazioni finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione. A tal riguardo il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 10 gennaio 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24 gennaio 2018, dispone all'articolo 2 che si considerano detenute per la negoziazione, ai sensi del comma 3-*bis* dell'articolo 85 del TUIR, le attività finanziarie che rispettano la definizione di possedute per negoziazione di cui alle lettere a) e b) dell'Appendice A dell'IFRS 9 e che sono rilevate come tali in bilancio. Per i soggetti che non rappresentano come tali in bilancio le attività finanziarie che rispettano la definizione di possedute per negoziazione di cui alle lettere a) e b) dell'Appendice A dell'IFRS 9, la classificazione delle stesse come attività finanziarie detenute per la negoziazione di cui al comma 3-*bis* dell'articolo 85 del TUIR assume rilievo fiscale se e nella misura in cui sia rilevata nei documenti contabili e risulti da atto di data certa contestuale o anteriore alla data di approvazione del bilancio;
- (c) la residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio diverso da quelli a regime fiscale privilegiato inclusi nel decreto o nel provvedimento emanati ai sensi dell'art. 167, comma 4, o, alternativamente, la dimostrazione anche a seguito dell'esercizio dell'interpello di cui allo stesso art. 167, comma 5, lettera b), che dalle partecipazioni non sia stato conseguito, sin dall'inizio del periodo di possesso, l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori inclusi nel citato decreto;
- (d) la società partecipata esercita un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'art. 55 del TUIR; tuttavia tale requisito non rileva per le partecipazioni in società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati.

I requisiti di cui ai punti (c) e (d) devono sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo delle plusvalenze, almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta anteriore al realizzo stesso.

Le cessioni delle azioni o quote appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni finanziarie e di quelle appartenenti alla categoria dell'attivo circolante vanno considerate separatamente con riferimento a ciascuna categoria.

In presenza dei requisiti menzionati, le minusvalenze realizzate dalla cessione di partecipazioni sono interamente indeducibili dal reddito d'impresa.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

Le minusvalenze e le differenze negative tra i ricavi e i costi relative ad azioni che non possiedono i requisiti per l'esenzione di cui all'art. 87 del TUIR, non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il loro realizzo/conseguimento. Tale disposizione (i) si applica con riferimento alle azioni acquisite nei trentasei mesi precedenti il realizzo/conseguimento, sempre che siano soddisfatte le condizioni di

cui ai precedenti punti (c) e (d), ma (ii) non si applica ai soggetti che redigono il bilancio in base ai Principi Contabili Internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002.

In relazione alle minusvalenze deducibili dal reddito di impresa, si evidenzia che:

- l'art. 1, comma 4, del Decreto-Legge 24 settembre 2002, n. 209, convertito dalla Legge 22 novembre 2002, n. 265, ha stabilito che il contribuente comunichi all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie relativi alle minusvalenze di ammontare complessivo superiore a Euro 5.000.000,00 derivanti da cessioni di partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie realizzate, anche a seguito di più atti di disposizione. Tale obbligo non si applica ai soggetti che predispongono il bilancio in base ai principi contabili internazionali;
- l'art. 5-*quiquies*, comma 3, del Decreto-Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, ha stabilito che il contribuente comunichi all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie relativi alle minusvalenze e alle differenze negative, indicate all'art. 109, comma 3-*bis*, del TUIR, di ammontare superiore a Euro 50.000, derivanti da operazioni su azioni o altri titoli negoziati, anche a seguito di più operazioni, in mercati regolamentati italiani o esteri.

Tali obblighi di comunicazione sono richiesti per consentire l'accertamento della conformità delle operazioni con le disposizioni dell'art. 37-*bis* del DPR 600/1973 (al riguardo si osserva che l'art. 37-*bis*, D.P.R. n. 600/1973, è stato abrogato a decorrere dal 2 settembre 2015 e, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 5 agosto 2015, n. 128, le disposizioni che richiamano l'art. 37-*bis*, D.P.R. 600/1973, si intendono riferite all'articolo 10-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212, in quanto compatibili). I suddetti obblighi di comunicazione sono assolti nella dichiarazione dei redditi e sostituiscono le comunicazioni alla Direzione Regionale competente (si veda il Comunicato stampa dell'Agenzia delle Entrate del 3 luglio 2013).

Per alcuni tipi di società e a certe condizioni, le plusvalenze realizzate dai suddetti soggetti mediante cessione di azioni concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

(iv) Enti pubblici e privati di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), del TUIR, e società semplici ed equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

Le plusvalenze realizzate, al di fuori dell'attività d'impresa, da enti non commerciali e società semplici ed equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR residenti, sono assoggettate a tassazione con le stesse regole previste per le plusvalenze realizzate da persone fisiche su partecipazioni detenute non in regime d'impresa.

(v) Fondi pensione italiani e OICR (diversi dai fondi comuni di investimento immobiliare)

Le plusvalenze realizzate da fondi pensione italiani di cui al Decreto 252 mediante cessione a titolo oneroso di azioni sono incluse nel calcolo del risultato annuo di gestione maturato soggetto all'imposta sostitutiva con aliquota del 20% di cui all'articolo 17 del citato Decreto. I commi 92-94 dell'articolo 1, della Legge Bilancio 2017, prevedono che i redditi, diversi da quelli relativi a Partecipazioni Qualificate, relativi a strumenti finanziari oggetto di investimento qualificato ai sensi del comma 89 della citata Legge, nei limiti del 5 per cento dell'attivo patrimoniale risultante dal rendiconto dell'esercizio precedente, detenuti per almeno cinque anni, siano esenti ai fini

dell'imposta sul reddito e pertanto non concorrono alla formazione della base imponibile dell'imposta prevista dall'articolo 17 del Decreto 252.

Le plusvalenze relative a partecipazioni detenute da O.I.C.R. non scontano invece alcuna imposizione in capo a tali organismi d'investimento.

(vi) Fondi comuni di investimento immobiliare

Ai sensi del Decreto 351, i proventi, ivi incluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni, conseguiti dai fondi comuni di investimento immobiliare italiani istituiti ai sensi dell'articolo 37 del TUF e dell'articolo 14-bis della Legge 86/1994 e da SICAF immobiliari di cui agli artt. 35-bis e ss. del TUF, come modificato e integrato dall'articolo 9 del D. Lgs. 44/2014 non scontano alcuna imposizione in capo a tali fondi. In alcuni casi, i redditi conseguiti da un fondo comune di investimento immobiliare italiano non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile dei) relativi investitori non istituzionali che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

(B) Persone non residenti ai fini fiscali in Italia

(vii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, tali somme concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto delle plusvalenze realizzate da società ed enti di cui all'art. 73, comma 1, lettere a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia.

Qualora la partecipazione non sia connessa a una stabile organizzazione in Italia del soggetto non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al Paragrafo che segue.

(viii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Partecipazioni Non Qualificate

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Non Qualificate in società italiane negoziate in mercati regolamentati (come l'Emittente), non sono soggette a tassazione in Italia, anche se ivi detenute. Il riconoscimento dell'esclusione spetta ai soggetti non residenti che presentano al sostituto d'imposta o all'intermediario residente con il quale intrattengono rapporti di custodia, amministrazione, deposito o gestione un'attestazione, nella forma dell'autocertificazione, nella quale dichiarino di non essere residenti in Italia secondo le disposizioni della normativa fiscale italiana.

Partecipazioni Qualificate

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Qualificate concorrono alla formazione del reddito secondo le stesse regole previste per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, come sopra esposto nel Paragrafo 4.11.2.3 (i) - Cessione di Partecipazioni Qualificate. Resta comunque ferma, ove

applicabile, l'applicazione delle disposizioni previste dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni sul reddito stipulate dall'Italia.

4.11.3 Regime SIIQ

4.11.3.1 Regime fiscale dei dividendi

La presente sezione descrive il regime fiscale della distribuzione di utili relativi alla Gestione Esente.

L'art. 1, comma 134, della Legge Finanziaria 2007 prevede che i soggetti residenti presso i quali i titoli di partecipazione detenuti nelle SIIQ sono stati depositati, direttamente o indirettamente, aderenti al sistema di deposito accentrato e gestito dalla Monte Titoli S.p.A. ai sensi del regolamento CONSOB emanato in base all'art. 10 della legge 19 giugno 1986, n. 289, nonché i soggetti non residenti che aderiscono a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 26% sugli utili in qualunque forma corrisposti a soggetti diversi da altre SIIQ e derivanti dalla Gestione Esente. Tale ritenuta è applicata dagli intermediari depositari.

Ai sensi dell'art. 1, comma 134-*bis*, della Legge Finanziaria 2007, ai fini dell'applicazione della ritenuta disciplinata dal precedente comma 134 sugli utili distribuiti dalle SIIQ si applicano, in quanto compatibili le disposizioni di cui all'art. 27-*ter* del DPR 600/73, ad eccezione del comma 6 di tale articolo. In sostanza, ai sensi di quanto previsto dal predetto art. 27-*ter* del DPR 600/73, gli intermediari depositari, non solo hanno l'obbligo di calcolare, prelevare e versare la ritenuta, ma sono tenuti altresì ad effettuare le prescritte comunicazioni nominative nell'ambito della dichiarazione annuale del sostituto d'imposta relativamente ai soggetti nei confronti dei quali la ritenuta si applica a titolo d'acconto.

I soggetti non residenti tenuti ad applicare l'imposta sostitutiva devono nominare quale loro rappresentante fiscale in Italia una banca o una società di intermediazione mobiliare residente nel territorio dello Stato, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF. È, inoltre, previsto che il rappresentante fiscale deve adempiere ai propri compiti negli stessi termini e con le stesse responsabilità previste per i soggetti residenti in Italia. In particolare: (i) deve versare la ritenuta all'Erario; (ii) deve effettuare le comunicazioni di cui all'art. 7 della legge 29 dicembre 1962, n. 1745; (iii) deve fornire, entro quindici giorni, dalla richiesta dell'Amministrazione Finanziaria, ogni notizia o documento utile per comprovare il corretto assolvimento degli obblighi riguardanti la ritenuta in oggetto (cfr. Circolare 8/2008).

(i) Persone residenti ai fini fiscali in Italia

Ai sensi dell'art. 1, comma 134, della Legge Finanziaria 2007, la ritenuta è applicata a titolo d'acconto, con conseguente concorso dell'intero importo dei dividendi percepiti alla formazione del reddito imponibile, nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, società ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 73 del TUIR, e (iii) stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto art. 73, comma 1, del TUIR. La ritenuta è, invece, applicata a titolo d'imposta in tutti gli altri casi, inclusa la distribuzione di dividendi corrisposti in relazione a Partecipazioni Qualificate (cfr. Circolare 8/2008). I dividendi assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta, quindi, non dovranno

concorrere alla formazione del reddito imponibile IRES od IRPEF in sede di dichiarazione dei redditi.

La ritenuta non è infine applicata sugli utili corrisposti alle forme di previdenza complementare di cui al Decreto 252 e agli O.I.C.R. istituiti in Italia e disciplinati dal TUF, nonché sugli utili che concorrono a formare il risultato maturato delle gestioni individuali di portafoglio di cui all'art. 7 del D. Lgs. 461/1997. In tali casi risulta applicabile la tassazione descritta alla rispettiva sezione del paragrafo 4.11.2.

(ii) Persone non residenti ai fini fiscali in Italia

I dividendi corrisposti dalle SIIQ a società residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo relativi ad utili della Gestione Esente non possono fruire del regime di esonero da ritenuta previsto dall'art. 27-*bis* del DPR 600/73 approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE del 23 luglio 1990. A conferma di ciò, l'art. 1, comma 134-*bis*, della Legge Finanziaria 2007 espressamente prevede che non si applichi il comma 6 dell'art. 27-*ter* del DPR 600/73, impedendo così all'intermediario di applicare l'esenzione prevista dall'art. 27-*bis* dello stesso DPR 600/73. Sono tuttavia applicabili, sussistendone i presupposti, le convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito. Ai fini dell'applicazione della ritenuta nella misura prevista dalla convenzione, gli intermediari operanti quali sostituti d'imposta ai sensi dell'art. 27-*ter* del DPR 600/73 acquisiscono:

a) una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale, e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;

b) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. L'attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

4.11.3.2 Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione (o realizzo) delle Nuove Azioni

(A) Inapplicabilità di regimi di esenzione, anche parziale, delle plusvalenze

Ai sensi dell'art. 1, comma 135, della Legge Finanziaria 2007, le partecipazioni detenute nelle SIIQ non beneficiano in ogni caso dei regimi di esenzione, anche parziali, previsti dagli artt. 58, 87 e 68, comma 3, del TUIR. Le plusvalenze relative a partecipazioni in SIIQ concorrono, dunque, alla formazione dell'imponibile IRES o IRPEF dell'alienante per il loro intero ammontare.

Nonostante la previsione dell'art. 1, comma 135, della Legge Finanziaria 2007 faccia riferimento solo alle plusvalenze derivanti da atti di realizzo di partecipazioni in SIIQ, il mancato riconoscimento del beneficio della *participation exemption* di cui all'art 87 TUIR simmetricamente comporta anche il riconoscimento delle eventuali minusvalenze realizzate (*cf.* Circolare 8/2008).

(B) Partecipazioni detenute in regime di impresa

L'art. 14, comma 1, del D.M. 174/2007 prevede che, ai fini dell'applicazione della disciplina sul reddito d'impresa, il costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ, costituenti immobilizzazioni finanziarie, si considera incrementato della parte di utili corrispondente alla Gestione Imponibile della partecipata e decrementato della parte di tali utili effettivamente distribuita. Secondo

l'Agenzia delle Entrate, il costo fiscale della partecipazione deve essere incrementato anche del valore delle riserve di utili che risultano dal bilancio dell'esercizio precedente a quello di ingresso nel regime speciale SIIQ, formate con utili assoggettati a tassazione ordinaria (*cf.* Circolare 8/2008). Ne consegue che, in vigore del regime speciale, il costo fiscale della partecipazione dovrà essere diminuito non solo per effetto della distribuzione di utili della gestione imponibile, ma anche per effetto della distribuzione delle predette riserve di utili. Infine, in caso di fuoriuscita dal regime speciale, occorrerà decrementare il costo fiscale delle partecipazioni del valore delle riserve formate con utili della gestione imponibile e con utili pregressi (ante regime speciale) assoggettati a tassazione ordinaria.

L'art. 14, comma 2, del D.M. 174/2007 disciplina, inoltre, gli effetti sul costo fiscale delle partecipazioni conseguenti all'assoggettamento a tassazione, sostitutiva o ordinaria ai sensi rispettivamente dei commi 126 e 130 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007, delle plusvalenze derivanti dal realizzo a valore normale (*Fair Value*) degli immobili e diritti reali immobiliari al momento dell'ingresso nel regime speciale. Tale disposizione prevede, inoltre, che il costo fiscale di dette partecipazioni si considera proporzionalmente incrementato dell'importo delle plusvalenze al netto delle minusvalenze assoggettato alla c.d. imposta d'ingresso sostitutiva presso la partecipata ovvero incluso nel reddito d'impresa di questa.

(C) Partecipazioni detenute fuori dal regime di impresa

Per quanto concerne il regime fiscale applicabile ai soggetti che operano al di fuori dell'esercizio d'impresa e che conseguono plusvalenze da cessione a titolo oneroso di partecipazioni in SIIQ è necessario distinguere a seconda che si tratti di Cessioni di Partecipazioni Qualificate oppure di cessioni di Partecipazioni Non Qualificate.

Le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate concorrono integralmente alla formazione del reddito imponibile ai fini IRPEF o IRES. Le plusvalenze derivanti dalla cessione di Partecipazioni Non Qualificate, invece, sono soggette ad imposta sostitutiva del 26% sul loro intero ammontare ai sensi del D. Lgs. 461/1997 secondo i tre diversi regimi della dichiarazione, del risparmio amministrato e del risparmio gestito descritti al precedente Paragrafo 4.11.2.3 (i).

L'art. 14, comma 3, del D.M. 174/2007 consente di imputare, ad incremento del costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ, gli utili della Gestione Imponibile, nonché le plusvalenze, al netto delle minusvalenze, assoggettate ad imposta al momento dell'ingresso nel regime speciale SIIQ (*cf.* Circolare 8/2008, a cui si rinvia per maggiori chiarimenti).

4.11.4. Tassa sui contratti di borsa e imposta di registro

Ai sensi dell'art. 37 del Decreto-Legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 febbraio 2008, n. 31, la tassa sui contratti di borsa di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3278, è stata abrogata.

A seguito dell'abrogazione della tassa sui contratti di borsa, gli atti aventi ad oggetto la negoziazione di titoli scontano l'imposta di registro come segue: (i) gli atti pubblici e le scritture private autenticate scontano l'imposta di registro in misura fissa pari a Euro 200; (ii) le scritture private non autenticate scontano l'imposta di registro in misura fissa pari a Euro 200 solo in "caso d'uso" o a seguito di registrazione volontaria.

4.11.5. Imposta di bollo sugli strumenti finanziari

L'articolo 13, comma 2-ter, della Tariffa, parte prima, allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 (il "DPR 642"), e la relativa nota 3-ter dettano la disciplina dell'imposta di bollo proporzionale generalmente applicabile (salvo alcune esclusioni/eccezioni) alle comunicazioni periodiche inviate dagli intermediari finanziari italiani (gli "Enti Gestori") alla propria clientela, relative a strumenti finanziari depositati presso di loro, tra i quali si annoverano anche le azioni.

Non sono soggetti all'imposta di bollo proporzionale, tra l'altro, i rendiconti e le comunicazioni che gli Enti Gestori inviano a soggetti diversi dai clienti, secondo la definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia in materia di Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, pro tempore vigente, per i quali è invece prevista l'applicazione dell'imposta di bollo nella misura fissa di Euro 2 per ogni esemplare, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 642. Inoltre, l'imposta di bollo proporzionale non trova applicazione, tra l'altro, per le comunicazioni ricevute dai fondi pensione e dai fondi sanitari.

Il comma 2-ter dell'articolo 13 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 642 prevede che, laddove applicabile, l'imposta di bollo proporzionale si applica nella misura del 2 per mille annuo. Non è prevista una misura minima. Per i clienti diversi dalle persone fisiche è previsto un tetto massimo di Euro 14.000 ad anno.

Le comunicazioni periodiche alla clientela si presumono, in ogni caso inviate almeno una volta l'anno, anche nel caso in cui l'intermediario italiano non sia tenuto alla redazione e all'invio di comunicazioni. In tal caso, l'imposta deve essere applicata al 31 dicembre di ciascun anno e, comunque, al termine del rapporto intrattenuto con il cliente.

L'aliquota di imposta si applica sul valore di mercato degli strumenti finanziari o, in mancanza, sul valore nominale o di rimborso, come risultante dalla comunicazione inviata alla clientela. L'imposta trova applicazione sia con riferimento ad investitori residenti sia con riferimento ad investitori non residenti, per strumenti finanziari detenuti presso intermediari italiani.

4.11.6. Imposta sui titoli depositati all'estero ("IVAFE")

Ai sensi dell'art. 19, comma 18, del Decreto-Legge 6 dicembre 2011, n. 201, le persone fisiche residenti in Italia che detengono all'estero attività finanziarie – quali le Nuove Azioni – a titolo di proprietà o di altro diritto reale, indipendentemente dalle modalità della loro acquisizione e, dunque, anche se tali attività provengono da eredità o donazioni, sono tenute a pagare un'imposta con aliquota pari al 2 per mille a partire dal 2014, c.d. IVAFE.

L'imposta è calcolata su di una base imponibile pari al valore di mercato delle attività finanziarie detenute all'estero rilevato al termine di ciascun anno solare, nel luogo in cui sono detenute, o – qualora tale valore non sia disponibile – al valore nominale o di rimborso. Ai sensi dell'art. 19, comma 19, del Decreto-Legge 6 dicembre 2011, n. 201, l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e al periodo di detenzione.

A prescindere dalla circostanza che il soggetto emittente o la controparte siano residenti o meno in Italia, sono escluse dall'ambito di applicazione di tale disposizione le attività finanziarie – quali le Nuove Azioni – detenute all'estero, ma che sono amministrare da intermediari finanziari italiani

(in tale caso sono soggette all'imposta di bollo sul deposito titoli di cui al paragrafo 4.11.5) e le attività estere fisicamente detenute dal contribuente in Italia.

Dall'imposta si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'importo dell'eventuale imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento nello Stato estero in cui sono detenute le attività finanziarie. Il credito d'imposta non può, in ogni caso, superare l'imposta dovuta in Italia. Qualora con il paese nel quale sono detenute le attività finanziarie sia in vigore una convenzione per evitare le doppie imposizioni riguardante anche le imposte di natura patrimoniale che preveda, per tale attività, l'imposizione esclusiva nel paese di residenza del possessore, non spetta alcun credito d'imposta per le imposte patrimoniali eventualmente pagate all'estero.

In tali casi, per queste ultime, può comunque essere chiesto il rimborso all'Amministrazione fiscale del paese in cui le suddette imposte sono state applicate nonostante le disposizioni convenzionali.

4.11.7 Imposta sulle transazioni finanziarie

La legge di stabilità per il 2013 (Legge 24 dicembre 2012, n. 228) all'art. 1, commi da 491 a 492, ha introdotto l'imposta sulle transazioni finanziarie (c.d. "**Tobin Tax**" o "FTT"). Tali disposizioni sono state successivamente integrate con il Decreto attuativo del 21 febbraio 2013, modificato con Decreto del 16 settembre 2013.

In particolare, rientrano tra le fattispecie colpite dall'imposta i trasferimenti di proprietà a titolo oneroso di azioni emesse da società residenti in Italia, negoziate nei mercati regolamentati, a prescindere dalla residenza delle parti e del luogo di conclusione del contratto.

L'imposta è a carico del solo acquirente con aliquota dello 0,1 per cento nell'ipotesi di operazioni concluse in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione e con aliquota dello 0,2 per cento negli altri casi.

Al riguardo, si evidenzia che ai sensi del Decreto 21 febbraio 2013, art. 15, lettere c) e d) sono escluse dall'applicazione dell'imposta le operazioni di emissioni di azioni come individuate dal citato art. 1 comma 491, nonché l'acquisto della proprietà di azioni di nuova emissione anche qualora avvenga per effetto della conversione, dello scambio o del rimborso di obbligazioni o dell'esercizio di un diritto di opzione spettante in qualità di socio, ovvero costituisca una modalità di regolamento delle operazioni di cui al comma 492 della suddetta legge.

La base imponibile è determinata sulla base del saldo netto delle transazioni giornaliere, calcolato per ciascun soggetto passivo con riferimento al numero dei titoli oggetto delle transazioni regolate nella stessa giornata e relative allo stesso strumento finanziario.

Ai fini del calcolo dei saldi netti, non si tiene conto degli acquisti esclusi o esenti dall'imposta.

Sono generalmente responsabili del versamento dell'imposta le banche e gli altri intermediari qualificati che intervengono nell'esecuzione delle operazioni. In mancanza di intermediari che intervengano nell'operazione, l'imposta deve essere versata dal contribuente.

4.11.8. Imposta sulle successioni e donazioni

Il Decreto-Legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286 (la "**Legge 286/2006**"), ha istituito l'imposta sulle successioni e donazioni su

trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione. Per quanto non disposto dai commi da 47 a 49 e da 51 a 54 dell'art. 2 della Legge 286/2006, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001.

Per i soggetti residenti l'imposta di successione e donazione viene applicata su tutti i beni e i diritti trasferiti, ovunque esistenti. Per i soggetti non residenti, l'imposta di successione e donazione viene applicata esclusivamente sui beni e i diritti esistenti nel territorio italiano. Si considerano in ogni caso esistenti nel territorio italiano le azioni in società che hanno in Italia la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale.

a) Imposta sulle successioni

Ai sensi dell'art. 2, comma 48, della Legge 286/2006, i trasferimenti di beni e diritti per causa di morte sono soggetti all'imposta sulle successioni, con le seguenti aliquote, da applicarsi sul valore complessivo netto dei beni:

(i) per i beni e i diritti devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'aliquota è del 4%, con una franchigia di Euro 1.000.000 per ciascun beneficiario;

(ii) per i beni devoluti a favore dei fratelli e delle sorelle, l'aliquota è del 6%, con una franchigia di Euro 100.000 per ciascun beneficiario;

(iii) per i beni e i diritti devoluti a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'aliquota è del 6%; per i beni e i diritti devoluti a favore di altri soggetti, l'aliquota è dell'8% (senza alcuna franchigia).

Se il beneficiario è un portatore di *handicap* riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta sulle successioni si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che eccede l'ammontare di Euro 1.500.000.

b) Imposta sulle donazioni

Per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti e la costituzione di vincoli di destinazione di beni, l'imposta sulle donazioni è determinata dall'applicazione delle seguenti aliquote al valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario, ovvero, se la donazione è fatta congiuntamente a favore di più soggetti o se in uno stesso atto sono compresi più atti di disposizione a favore di soggetti diversi, al valore delle quote dei beni o diritti attribuibili:

(i) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 4% con una franchigia di Euro 1.000.000 per ciascun beneficiario;

(ii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore dei fratelli e delle sorelle, l'aliquota è del 6%, con una franchigia di Euro 100.000 per ciascun beneficiario;

(iii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'imposta sulle successioni si applica con un'aliquota del 6%; in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore di altri soggetti, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota dell'8% (senza alcuna franchigia).

Se il beneficiario è un portatore di *handicap* riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta sulle donazioni si applica esclusivamente sulla parte del valore che supera l'ammontare di Euro 1.500.000.

4.11.9 Obblighi di monitoraggio fiscale

Ai fini della normativa sul monitoraggio fiscale, le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici e i soggetti equiparati, fiscalmente residenti in Italia, sono tenuti ad indicare nel quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi (o in un modulo apposito, in alcuni casi di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione annuale dei redditi), l'importo degli investimenti (incluse le eventuali Nuove Azioni) detenuti all'estero nel periodo d'imposta, attraverso cui possono essere conseguiti redditi imponibili in Italia. In relazione alle Nuove Azioni, tali obblighi di monitoraggio non sono applicabili se le Nuove Azioni non sono detenute all'estero e, in ogni caso, se le stesse sono depositate presso un intermediario italiano incaricato della riscossione dei relativi redditi, qualora i flussi finanziari e i redditi derivanti dalle Nuove Azioni siano assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva dall'intermediario stesso.

CAPITOLO V – CONDIZIONI DELL’OFFERTA

5.1. Condizioni, statistiche relative all’Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell’Offerta

5.1.1 Condizioni alle quali l’Offerta è subordinata

L’Offerta non è subordinata ad alcuna condizione.

5.1.2 Ammontare totale dell’Offerta

L’Offerta, per un controvalore complessivo di massimi Euro 149.977.861,10, ha ad oggetto massime n. 29.037.340 Nuove Azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale.

Le Nuove Azioni saranno offerte in opzione agli azionisti di IGD, al Prezzo di Offerta, sulla base di un rapporto di opzione di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 14 azioni detenute.

La seguente tabella riassume i dati rilevanti dell’Offerta:

Dati rilevanti dell’Offerta	
Numero di Nuove Azioni offerte in sottoscrizione	massime n. 29.037.340 Nuove Azioni
Rapporto di opzione	n. 5 Nuove Azioni ogni n. 14 azioni detenute
Prezzo di Offerta per ciascuna Nuova Azione	Euro 5,165
Controvalore massimo dell’Aumento di Capitale	Euro 149.977.861,10
Numero totale di azioni componenti il capitale sociale alla Data della Nota Informativa	n. 81.304.563
Capitale sociale alla Data della Nota Informativa	Euro 599.760.278,16
Numero totale di azioni componenti il capitale sociale dopo l’Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione	n. 110.341.903
Capitale sociale dopo l’Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione	Euro 749.738.139,26
Percentuale delle Nuove Azioni sul capitale sociale, in caso di integrale sottoscrizione dell’Aumento di Capitale	26,32%

5.1.3 Periodo di validità dell’Offerta, comprese possibili modifiche, e modalità di sottoscrizione

Il Periodo di Opzione decorre dal 26 marzo 2018 al 13 aprile 2018 (estremi inclusi). I Diritti di Opzione, che daranno diritto alla sottoscrizione delle Nuove Azioni, dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, durante il Periodo di Opzione tramite gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata che sono tenuti a dare le relative istruzioni a Monte Titoli entro le 14:00 (fuso orario italiano) dell’ultimo giorno del Periodo di Opzione. Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che il suo intermediario depositario gli avrà comunicato per assicurare il rispetto del termine di cui sopra.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili sul MTA dal giorno 26 marzo 2018 al giorno 9 aprile 2018 (estremi inclusi).

La seguente tabella riporta il calendario indicativo dell'Offerta in Opzione.

Calendario indicativo dell'Offerta	
Inizio del Periodo di Opzione	26 marzo 2018
Ultimo giorno di negoziazione dei Diritti di Opzione	9 aprile 2018
Termine del Periodo di Opzione e termine ultimo di sottoscrizione delle Nuove Azioni	13 aprile 2018
Comunicazione dei risultati dell'Offerta	Entro 5 giorni dal termine del Periodo di Opzione

I Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Opzione saranno offerti in Borsa entro il mese successivo alla fine del Periodo di Opzione, per almeno cinque giorni di mercato aperto e salvo che non siano già integralmente venduti, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ.. Le date di inizio e di chiusura del periodo di Offerta in Borsa verranno comunicate al pubblico mediante apposito avviso.

Si rende noto che il calendario dell'operazione è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà dell'Emittente, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell'Offerta. Eventuali modifiche del Periodo di Opzione saranno comunicate al pubblico con apposito avviso da pubblicarsi con le stesse modalità di diffusione della Nota Informativa. Resta comunque inteso che l'inizio dell'Offerta avverrà entro e non oltre un mese dalla data della comunicazione del provvedimento di approvazione della Nota Informativa da parte di CONSOB.

L'adesione all'Offerta avverrà mediante sottoscrizione, anche telematica, di moduli appositamente predisposti dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, i quali conterranno almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta un'agevole lettura:

- l'avvertenza che l'aderente può ricevere gratuitamente copia della Nota Informativa, della Nota di Sintesi e del Documento di Registrazione; e
- il richiamo ai "Fattori di Rischio" contenuti nel Capitolo IV del Documento di Registrazione e nel Capitolo II della Nota Informativa.

Le adesioni all'Offerta non possono essere soggette ad alcuna condizione e sono irrevocabili, salvo i casi previsti dalla legge.

Presso la sede dell'Emittente sarà inoltre disponibile, per gli intermediari che ne facessero richiesta, un *facsimile* di modulo di sottoscrizione.

Si rammenta che, fatto salvo quanto sopra specificato, la negoziazione o, in generale, il compimento di atti dispositivi aventi ad oggetto i Diritti di Opzione e le Nuove Azioni potranno essere effettuati esclusivamente per il tramite di un intermediario autorizzato aderente al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

La Società non risponde di eventuali ritardi imputabili agli intermediari autorizzati nell'esecuzione delle disposizioni impartite dai richiedenti in relazione all'adesione all'Offerta. La verifica della regolarità e delle adesioni pervenute agli intermediari autorizzati sarà effettuata dagli stessi.

5.1.4 Informazione sulla sospensione o sulla revoca dell'Offerta

L'Offerta diverrà irrevocabile alla data del deposito presso il Registro delle Imprese di Ravenna del corrispondente avviso, ai sensi dell'art. 2441, comma 2, cod. civ.

Qualora non si desse esecuzione all'Offerta nei termini previsti nella presente Nota Informativa, ne verrà data comunicazione al pubblico e alla CONSOB, entro il giorno di mercato aperto antecedente quello previsto per l'inizio del Periodo di Opzione nonché mediante apposito avviso pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione nazionale e trasmesso contestualmente alla CONSOB.

5.1.5 Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso

Non è prevista alcuna possibilità per gli aderenti all'Offerta di ridurre, neanche parzialmente, la propria sottoscrizione, né è pertanto previsto alcun rimborso dell'ammontare versato a tal fine.

5.1.6 Ammontare della sottoscrizione

L'Offerta in Opzione è destinata ai titolari di azioni ordinarie di IGD sulla base di un rapporto di opzione di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 14 azioni detenute.

Non sono previsti quantitativi minimi o massimi di sottoscrizione.

5.1.7 Possibilità di ritirare la sottoscrizione

L'adesione all'Offerta in Opzione è irrevocabile, salvo il verificarsi dell'ipotesi di cui al combinato disposto dell'articolo 94, comma 7 e dell'articolo 95-bis, comma 2 del TUF che prevedono il caso di pubblicazione di un supplemento al prospetto in pendenza di offerta (ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento Emittenti).

In tale caso, i sottoscrittori che avessero già concordato di sottoscrivere le Nuove Azioni prima della pubblicazione del supplemento possono esercitare il diritto di revocare la loro adesione entro il termine che sarà stabilito nel supplemento ma che non dovrà essere in ogni caso inferiore a due giorni lavorativi dopo tale pubblicazione.

5.1.8 Pagamento e consegna delle Nuove Azioni

Il pagamento integrale delle Nuove Azioni dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione delle stesse, presso l'intermediario autorizzato presso il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione; nessun onere o spesa accessoria è prevista da parte dell'Emittente a carico del richiedente.

Le Nuove Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Opzione saranno accreditate sui conti degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli al termine della fase di regolamento dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione con disponibilità in pari data.

Le Nuove Azioni sottoscritte entro la fine dell'Offerta in Borsa saranno accreditate sui conti degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli al termine della fase di regolamento dell'ultimo giorno di esercizio dei Diritti di Opzione con disponibilità in pari data.

5.1.9 Risultati dell'Offerta

Trattandosi di un'offerta in opzione, il soggetto tenuto a comunicare al pubblico e alla CONSOB i risultati dell'Offerta è l'Emittente.

La pubblicazione dei risultati dell'Offerta sarà effettuata, a cura dell'Emittente, entro cinque giorni lavorativi dalla conclusione del Periodo di Opzione, mediante diffusione di apposito comunicato.

Entro il mese successivo alla scadenza del Periodo di Opzione, l'Emittente offrirà in Borsa gli eventuali Diritti di Opzione non esercitati al termine del Periodo di Opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ.. Entro il giorno precedente l'inizio dell'eventuale periodo di Offerta in Borsa, sarà pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione nazionale un avviso, con indicazione del numero dei Diritti di Opzione non esercitati da offrire in borsa ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ. e delle date delle riunioni in cui l'Offerta in Borsa sarà effettuata.

Ove si proceda all'Offerta in Borsa, la comunicazione dei risultati definitivi dell'Offerta sarà effettuata entro 5 giorni lavorativi dal termine dell'Offerta in Borsa stessa, mediante apposito comunicato.

5.1.10 Esercizio del diritto di prelazione, negoziabilità dei Diritti di Opzione e trattamento dei Diritti di Opzione non esercitati

Lo Statuto dell'Emittente non prevede diritti di prelazione sulle Nuove Azioni.

I Diritti di Opzione dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, durante il Periodo di Opzione, tra il 26 marzo 2018 e il 13 aprile 2018 (estremi inclusi), presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, che sono tenuti a dare istruzioni a quest'ultima entro le 14:00 dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione.

Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che il suo intermediario depositario gli avrà comunicato per assicurare il rispetto del termine finale di cui sopra.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili sul MTA dal 26 marzo 2018 al 9 aprile 2018 (estremi inclusi) in conformità al Regolamento di Borsa e nel rispetto del disposto dell'articolo 2441 del cod. civ. e di ogni altra disposizione di legge applicabile.

In caso di mancata vendita sul mercato e/o mancato esercizio dei Diritti di Opzione entro, rispettivamente, il termine del periodo di negoziazione e il termine del Periodo di Opzione, l'azionista dell'Emittente decadrà dalla possibilità di vendere sul mercato e/o esercitare ciascun

Diritto di Opzione rimasto non venduto e/o inoptato a tali date, senza che gli venga riconosciuto alcun indennizzo, rimborso delle spese ovvero beneficio economico di qualsivoglia natura.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il 13 aprile 2018 (incluso) saranno offerti dall'Emittente sul MTA ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ.

5.2 Piano di ripartizione e di assegnazione

5.2.1 *Categorie di investitori potenziali e mercati*

Le Nuove Azioni oggetto dell'Offerta sono offerte in sottoscrizione esclusivamente ai titolari di azioni ordinarie della Società, e l'Offerta è promossa esclusivamente in Italia sulla base del Documento di Registrazione, della Nota Informativa e della Nota di Sintesi. Il Documento di Registrazione, la Nota Informativa e la Nota di Sintesi non costituiscono offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro Paese estero nel quale l'Offerta non sia consentita (collettivamente, gli "Altri Paesi") in assenza di specifica autorizzazione da parte delle competenti Autorità in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni.

In particolare, l'Offerta non è rivolta, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente (in assenza di specifica autorizzazione da parte delle competenti Autorità in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni), negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico). Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti. Né il Documento di Registrazione, la Nota Informativa o la Nota di Sintesi né qualsiasi altro documento afferente all'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di azioni IGD con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli Altri Paesi, o a persone che l'Emittente o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni IGD per conto di detti titolari.

Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l'altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l'invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato

regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all'Offerta in virtù di tali documenti.

Le Nuove Azioni e i Diritti di Opzione non sono stati né saranno registrati ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933 e successive modificazioni (il "***Securities Act***"), né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone e Australia o negli Altri Paesi e non potranno conseguentemente essere offerti, venduti o, comunque, consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi, in assenza di specifica autorizzazione da parte delle competenti Autorità in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'Emittente ha predisposto anche un documento di offerta internazionale (*International Offering Circular*) in lingua inglese destinato al di fuori degli Stati Uniti d'America a investitori istituzionali in ottemperanza a quanto previsto ai sensi della *Regulation S* del *Securities Act*.

Agli azionisti di IGD non residenti in Italia potrebbe essere precluso l'esercizio di tali diritti ai sensi della normativa straniera a loro eventualmente applicabile. Si invitano pertanto gli azionisti a compiere specifiche verifiche in materia, prima di intraprendere qualsiasi azione.

5.2.2 Principali azionisti o membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente che intendono sottoscrivere l'Offerta e persone che intendono sottoscrivere più del 5% dell'Offerta

Fatto salvo quanto di seguito riportato, alla Data della Nota Informativa, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno degli azionisti rilevanti (per tali intendendosi gli azionisti con partecipazioni pari o superiori al 5% del capitale sociale dell'Emittente), né i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, né i principali dirigenti hanno espresso alcuna determinazione in ordine alla sottoscrizione delle Nuove Azioni loro spettanti in opzione in relazione alle azioni IGD da loro possedute.

In data 15 dicembre 2017, il socio Coop Alleanza ha assunto l'impegno irrevocabile a sottoscrivere la quota di propria pertinenza dell'Aumento di Capitale (pari a circa il 40,92%), per un controvalore pari a massimi Euro 61,38 milioni.

Tale impegno era sospensivamente condizionato all'approvazione dell'Aumento di Capitale da parte dell'Assemblea Straordinaria; tale condizione sospensiva si è verificata in data 12 febbraio 2018 e, pertanto, alla Data della Nota Informativa lo stesso è irrevocabile e incondizionato. Si evidenzia tuttavia che tale impegno non è garantito.

Fermo quanto precede, alla Data della Nota Informativa, l'Emittente non è a conoscenza di soggetti che intendano sottoscrivere una percentuale dell'Offerta superiore al 5% della stessa.

Per quanto concerne gli impegni dei Garanti, *cfr.* Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 della Nota Informativa.

5.2.3 Informazioni da comunicare prima dell'assegnazione

Vista la natura dell'Offerta, non sono previste comunicazioni ai sottoscrittori prima dell'assegnazione delle Nuove Azioni.

5.2.4 Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni

La comunicazione di avvenuta assegnazione delle Nuove Azioni verrà effettuata alla rispettiva clientela dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

La negoziazione delle Nuove Azioni prima della comunicazione sopra indicata dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

5.2.5 Over Allotment e «greenshoe»

La presente disposizione non trova applicazione all'Offerta.

5.3 Fissazione del prezzo

5.3.1 Prezzo di Offerta e spese a carico del sottoscrittore

Il Prezzo di Offerta delle Nuove Azioni è pari a Euro 5,165 per ciascuna Nuova Azione, da imputarsi integralmente a capitale sociale.

Tale prezzo è stato fissato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 21 marzo 2018, sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea Straordinaria del 12 febbraio 2018, con uno sconto sul prezzo teorico *ex diritto* (c.d. *Theoretical Ex Right Price* – TERP) delle azioni ordinarie IGD pari al 24,75%, calcolato secondo le metodologie correnti sulla base del prezzo di riferimento di Borsa Italiana delle azioni ordinarie IGD del 21 marzo 2018.

Nessun onere o spesa accessoria è prevista a carico del sottoscrittore.

5.3.2 Comunicazione del prezzo dell'Offerta

Il Prezzo di Offerta risulta già determinato alla Data della Nota Informativa e, pertanto, non sono previste ulteriori procedure per la comunicazione dello stesso.

5.3.3 Limitazione del diritto di opzione

Le Nuove Azioni sono offerte in opzione agli azionisti IGD ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del cod. civ. e pertanto non sono previste limitazioni al diritto di opzione spettante agli azionisti.

5.3.4 Differenza tra il Prezzo di Offerta e il prezzo degli strumenti finanziari pagato nel corso dell'anno precedente o da pagare da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti o persone affiliate

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, fatta eccezione per gli acquisti effettuati e comunicati al mercato in conformità alla normativa vigente, nel corso del 2017 i membri degli organi di amministrazione, direzione, vigilanza o persone strettamente legate agli stessi non hanno acquistato azioni dell'Emittente ad un prezzo sostanzialmente differente dal Prezzo di Offerta.

5.4. Collocamento e sottoscrizione

5.4.1 Responsabile del collocamento e coordinatori dell'Offerta

Trattandosi di un'offerta in opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., non esiste un responsabile del collocamento, né un consorzio di collocamento.

5.4.2 Organismi incaricati del servizio finanziario

La raccolta delle adesioni all'Offerta in Opzione avverrà presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

5.4.3 Impegni di sottoscrizione e garanzia

Le Nuove Azioni saranno offerte direttamente dalla Società.

In data 15 dicembre 2017, la Società ha sottoscritto con Banca IMI, BNP Paribas e Morgan Stanley, in qualità di *joint global coordinator*, il Contratto di *Pre-Underwriting* relativo all'Aumento di Capitale, ai sensi del quale i Garanti hanno assunto l'impegno - a condizioni in linea con la prassi di mercato - a sottoscrivere con la Società, in prossimità dell'avvio dell'Offerta, il Contratto di *Underwriting* per la sottoscrizione delle Nuove Azioni eventualmente rimaste inopstate al termine dell'Offerta in Borsa, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., al netto dell'importo oggetto dell'impegno di sottoscrizione assunto da Coop Alleanza e, pertanto, per un ammontare massimo pari ad Euro 88,62 milioni (*cf.* Capitolo V, Paragrafo 5.2.2, della Nota Informativa).

Il Contratto di *Pre-Underwriting* ha cessato di avere efficacia con la stipula del Contratto di *Underwriting*, avvenuta in data 21 marzo 2018.

Il Contratto di *Underwriting* è stato redatto a condizioni usuali per operazioni similari, è retto dalla legge italiana e contiene, tra l'altro, l'impegno dei Garanti a sottoscrivere, disgiuntamente e senza alcun vincolo di solidarietà tra loro, le Nuove Azioni rimaste eventualmente inopstate al termine dell'Offerta in Borsa fino all'importo massimo complessivo di circa Euro 88,60 milioni (e dunque al netto dell'impegno irrevocabile di Coop Alleanza), nonché le usuali clausole che condizionano l'efficacia degli impegni di garanzia dei Garanti ovvero attribuiscono la facoltà ai Garanti di recedere dal contratto medesimo.

In particolare, il Contratto di *Underwriting* prevede la facoltà dei Garanti di recedere dal Contratto di *Underwriting*, successivamente alla relativa sottoscrizione e sino alla data prevista per la sottoscrizione delle azioni da parte dei Garanti, nei casi di seguito indicati:

- (1) violazione o inadempimento rilevanti degli impegni assunti dalla Società nel Contratto di *Underwriting* ovvero non veridicità, non correttezza e/o incompletezza delle dichiarazioni e garanzie della Società ivi previste;
- (2) eventi che comportano o possano comportare mutamenti negativi relativi alla situazione gestionale, finanziaria e/o economica, alle attività, ai risultati operativi e/o alle prospettive della Società e/o delle altre società del Gruppo; mutamenti negativi dei mercati finanziari, quali mutamenti della situazione politica, atti di terrorismo e/o *l'escalation* di guerre, mutamenti delle condizioni valutarie, politiche, fiscali, finanziarie, economiche o delle condizioni di mercato; distorsioni dei servizi bancari commerciali o di liquidazione o compensazione di strumenti finanziari in Italia e/o nei principali mercati internazionali; dichiarazioni di moratoria generale sull'attività bancaria commerciale; sospensioni o limitazioni dalle negoziazioni delle azioni di IGD, per ragioni differenti dall'annuncio o dall'esecuzione dell'Aumento di Capitale o per ragioni tecniche. Tali eventi o circostanze, secondo il giudizio in buona fede dei Garanti, dopo aver consultato la Società, devono essere tali da rendere pregiudizievole o sconsigliabile l'effettuazione dell'Offerta o da pregiudicare il successo della stessa;
- (3) la pubblicazione di un supplemento al Documento di Registrazione, alla Nota Informativa e alla Nota di Sintesi ai sensi dell'art. 94, comma 7 del TUF tale da , secondo la sola discrezione dei Garanti, avere un impatto negativo sulla Società o sul Gruppo o da compromettere il successo dell'Offerta;
- (4) il mancato avvio dell'Offerta in Opzione entro il 26 marzo 2018.

In aggiunta alle predette ipotesi di recesso, l'impegno di garanzia dei Garanti prevede altresì le seguenti condizioni sospensive, che potranno costituire oggetto di rinuncia da parte dei Garanti a loro discrezione come da prassi di mercato:

- (i) l'ammissione a quotazione delle Nuove Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale sul Mercato Telematico Azionario;
- (ii) l'adempimento dell'impegno di sottoscrizione e l'assunzione di impegni di *lock-up* da parte di Coop Alleanza;
- (iii) l'approvazione del Prospetto da parte di CONSOB;
- (iv) la ricezione, alle date stabilite nel Contratto di *Underwriting*, delle *opinion*, dichiarazioni e *comfort letter* previste da tale accordo, come da prassi di mercato per operazioni similari.

È previsto il pagamento in favore dei Garanti di una commissione di garanzia pari al 2,95% dell'importo garantito. Tale commissione è stata presa in considerazione dall'Emittente nella determinazione dell'ammontare complessivo delle spese dell'Aumento di Capitale di cui al Capitolo VIII, Paragrafo 8.1 della Nota Informativa.

5.4.4 Data di stipula degli accordi di sottoscrizione

Gli impegni dei Garanti di cui al Capitolo V, Paragrafo 5.4.3, della Nota Informativa sono stati assunti in data antecedente alla Data della Nota Informativa.

CAPITOLO VI – AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

6.1 Domanda di ammissione alle negoziazioni

Le Nuove Azioni saranno ammesse, in via automatica, alla quotazione ufficiale presso il MTA, segmento STAR, ai sensi dell'art. 2.4.1, del Regolamento di Borsa, al pari delle azioni IGD quotate alla Data della Nota Informativa.

L'Aumento di Capitale prevede l'emissione di massime n. 29.037.340 Nuove Azioni, che rappresentano una quota percentuale massima superiore al 20% del numero di azioni dell'Emittente.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 5, comma 1, lett. a), del Regolamento (UE) 1129/2017, il Documento di Registrazione, la Nota Informativa e la Nota di Sintesi costituiscono anche un prospetto ai fini della quotazione delle Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

6.2 Altri mercati regolamentati

Alla Data della Nota Informativa, le azioni della Società sono negoziate esclusivamente presso il MTA, segmento STAR.

6.3 Altre operazioni

Non sono previste in prossimità dell'Offerta altre operazioni di sottoscrizione o di collocamento privato di azioni dell'Emittente.

6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario

Trattandosi di un'offerta in opzione, non esistono impegni degli intermediari nelle operazioni sul mercato secondario.

6.5 Stabilizzazione

Non è previsto lo svolgimento di alcuna attività di stabilizzazione da parte dell'Emittente o di soggetti dallo stesso incaricati.

CAPITOLO VII – POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

7.1 Azionisti Venditori

Nell'ambito dell'Offerta non è previsto alcun azionista venditore.

Le Nuove Azioni sono offerte direttamente dall'Emittente e, pertanto, per tutte le informazioni riguardanti la Società, si fa espressamente rinvio ai dati ed alle informazioni forniti nel Documento di Registrazione.

7.2 Strumenti finanziari offerti in vendita da ciascuno degli Azionisti Venditori

In considerazione della natura dell'Offerta, la presente disposizione non trova applicazione.

7.3 Accordi di *lock-up*

Nell'ambito del Contratto di *Underwriting*, in linea con quanto concordato nel Contratto di *Pre-Underwriting*, la Società ha assunto l'impegno nei confronti dei Garanti, per un periodo di 180 giorni a decorrere dalla data di *closing* dell'Aumento di Capitale ⁽⁵⁾, a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di emissione delle azioni IGD, di strumenti finanziari convertibili o scambiabili con le azioni IGD, *warrant* o altri titoli che conferiscano il diritto di acquistare azioni IGD, senza il preventivo consenso scritto dei Garanti (che non potrà essere irragionevolmente negato). Restano in ogni caso salve dagli impegni di cui sopra le emissioni di azioni della Società derivanti dall'Aumento di Capitale.

Coop Alleanza ha assunto l'impegno nei confronti dei Garanti, per un periodo di 120 giorni a decorrere dalla data di *closing* dell'Aumento di Capitale ⁽⁶⁾, (i) a non effettuare direttamente o indirettamente operazioni di vendita, atti di disposizione e/o comunque operazioni che abbiano per oggetto e/o per effetto l'attribuzione e/o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, della proprietà o di altro diritto sulle azioni della Società (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscano il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, e/o scambiare con, azioni della Società), nonché a non stipulare contratti derivati sulle azioni della Società e/o comunque effettuare operazioni su strumenti derivati che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate, senza il preventivo consenso scritto dei Garanti (che non potrà essere irragionevolmente negato); (ii) a non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale e/o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (e/o scambiabili con) azioni e/o in buoni di acquisto/sottoscrizione in azioni della Società ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che conferiscano il diritto di acquistare, sottoscrivere, scambiare con o convertire in azioni della Società, senza il preventivo consenso scritto dei Garanti (che non potrà essere irragionevolmente negato). Restano

⁵ Con il termine "*closing*" dell'Aumento di Capitale ci si riferisce: (i) alla data dell'intervento dei Garanti ai sensi del Contratto di *Underwriting*; ovvero (ii) qualora non ci sia intervento dei Garanti, all'ultimo giorno dell'Offerta in Borsa; ovvero (iii) qualora non risultino Diritti di Opzione inoptati, all'ultimo giorno del Periodo di Offerta.

⁶ Con il termine "*closing*" dell'Aumento di Capitale ci si riferisce: (i) alla data dell'intervento dei Garanti ai sensi del Contratto di *Underwriting*; ovvero (ii) qualora non ci sia intervento dei Garanti, all'ultimo giorno dell'Offerta in Borsa; ovvero (iii) qualora non risultino Diritti di Opzione inoptati, all'ultimo giorno del Periodo di Offerta.

in ogni caso salvi dagli impegni di cui sopra i trasferimenti azionari relativi a offerte pubbliche di acquisto *ex art. 101-bis* e ss. del TUF, le operazioni aventi ad oggetto le azioni della Società concluse da Coop Alleanza con società dalla stessa controllate o alla stessa collegate (a condizione che e nella misura in cui tali società controllate ovvero collegate assumano impegni di *lock-up* analoghi per la relativa durata residua) e le operazioni collegate ad accordi di prestito titoli.

CAPITOLO VIII – SPESE LEGATE ALL’OFFERTA

8.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all’Offerta

I proventi netti per cassa derivanti dall’Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione dello stesso, sono stimati in circa Euro 146 milioni.

L’ammontare complessivo delle spese è stimato in circa massimi Euro 4 milioni, comprensivi di spese per consulenza, spese vive e delle commissioni di garanzia.

CAPITOLO IX – DILUIZIONE

9.1 Diluizione immediata derivante dall’Offerta

Le Nuove Azioni sono offerte in opzione a tutti gli azionisti di IGD e, pertanto, non vi sono effetti diluitivi derivanti dall’Aumento di Capitale in termini di quota percentuale di partecipazione sul capitale sociale nei confronti degli azionisti dell’Emittente che decideranno di sottoscrivere l’Offerta per la parte di loro pertinenza.

Gli azionisti che decidessero di non sottoscrivere la quota loro spettante, nel caso di mancato integrale esercizio dei Diritti di Opzione loro spettanti e di integrale sottoscrizione dell’Aumento di Capitale, subirebbero una riduzione massima della loro partecipazione, in termini percentuali sul capitale, pari al 26,32%.

CAPITOLO X – INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

10.1 Soggetti che partecipano all'operazione

Nella Nota Informativa non sono menzionati consulenti legati all'Offerta.

10.2 Altre informazioni sottoposte a revisione

La Nota Informativa non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nel Documento di Registrazione, che siano state sottoposte a revisione contabile o revisione contabile limitata.

10.3 Pareri o relazioni redatte da esperti

Nella Nota Informativa non sono inseriti pareri o relazioni di esperti.

10.4 Informazioni provenienti da terzi

Nella Nota Informativa non sono inserite informazioni provenienti da terzi.