

# NOTA DI SINTESI

## Emittente



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 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.

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

La Nota di Sintesi deve essere letta congiuntamente al Documento di Registrazione 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 ed alla Nota Informativa depositata presso la CONSOB in data 22 marzo 2018 a seguito di comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione alla pubblicazione 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 di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

La Nota Informativa, la Nota di Sintesi ed il Documento di Registrazione sono a disposizione del pubblico presso la sede dell'Emittente, in Ravenna, via Agro Pontino, n. 13, nonché sul sito internet dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

## INDICE

DEFINIZIONI.....	3
NOTA DI SINTESI.....	4
Sezione A – Introduzione e avvertenze .....	4
Sezione B – Emittente.....	4
Sezione C – Strumenti finanziari.....	12
Sezione D – Rischi.....	13
Sezione E – Offerta .....	25

## DEFINIZIONI

I termini definiti nella Nota di Sintesi hanno il significato agli stessi attribuito nel Documento di Registrazione e nella Nota Informativa. Si riporta di seguito un elenco delle ulteriori definizioni e termini utilizzati, in maniera più ricorrente, all'interno della Nota di Sintesi. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Gli ulteriori termini utilizzati nella Nota di Sintesi hanno il significato loro attribuito ed indicato nel testo.

<b>Aumento di Capitale</b>	L'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 150 milioni, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, 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.
<b>Data della Nota di Sintesi</b>	La data di approvazione della Nota di Sintesi.
<b>Documento di Registrazione</b>	Il documento di registrazione pubblicato congiuntamente alla Nota Informativa e alla Nota di Sintesi.
<b>Emittente</b>	Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., con sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.
<b>Nota di Sintesi</b>	La presente nota di sintesi.
<b>Nota Informativa</b>	La nota informativa sugli strumenti finanziari pubblicata congiuntamente al Documento di Registrazione e alla Nota di Sintesi.

## NOTA DI SINTESI

La presente nota di sintesi (la “**Nota di Sintesi**”), redatta ai sensi del Regolamento (CE) 809/2004, contiene le informazioni chiave relative all’Emittente, al Gruppo e al settore di attività in cui gli stessi operano, nonché quelle relative alle Nuove Azioni oggetto dell’Offerta.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell’investimento, i destinatari dell’Offerta sono invitati a valutare le informazioni contenute nella presente Nota di Sintesi congiuntamente ai fattori di rischio e alle restanti informazioni contenute nel Documento di Registrazione e nella Nota Informativa. In particolare, per valutare se le Nuove Azioni oggetto dell’Offerta siano compatibili con i propri obiettivi di investimento, i destinatari dell’Offerta sono invitati, tra l’altro, a tenere conto che le Nuove Azioni oggetto dell’Offerta presentano gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari quotati. Le note di sintesi riportano gli elementi informativi richiesti dagli schemi applicabili (“**Elementi**”) indicati nelle Sezioni da A a E (A.1 – E.7).

La presente Nota di Sintesi contiene tutti gli Elementi richiesti dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari offerti e dell’Emittente. Poiché non è richiesta l’indicazione nella Nota di Sintesi di Elementi relativi a schemi non utilizzati per la redazione del Documento di Registrazione e della Nota Informativa, potrebbero esservi intervalli nella sequenza numerica degli Elementi.

Qualora l’indicazione di un determinato Elemento sia richiesta dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari offerti e dell’Emittente, e non vi siano informazioni rilevanti al riguardo, la Nota di Sintesi contiene una sintetica descrizione dell’Elemento astratto richiesto dagli schemi applicabili, con l’indicazione “*non applicabile*”.

I termini riportati con lettera maiuscola, ove non espressamente definiti nella presente Nota di Sintesi, sono definiti nell’apposita sezione “Definizioni” e “Glossario” del Documento di Registrazione e nella sezione “Definizioni” della Nota Informativa.

### Sezione A – Introduzione e avvertenze

<b>A.1</b>	<b>Avvertenza</b>
	Si avverte espressamente che: <i>(i)</i> la presente Nota di Sintesi va letta come un’introduzione e congiuntamente al Documento di Registrazione e alla Nota Informativa; <i>(ii)</i> qualsiasi decisione, da parte dell’investitore, di investire nelle Nuove Azioni oggetto dell’Offerta dovrebbe basarsi sull’esame da parte dell’investitore, oltre che della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e del Documento di Registrazione; <i>(iii)</i> qualora sia presentato un ricorso dinanzi all’autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nella Nota di Sintesi, nella Nota Informativa e/o nel Documento di Registrazione, l’investitore ricorrente potrebbe essere tenuto a sostenere le spese di traduzione della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione prima dell’inizio del procedimento; e <i>(iv)</i> la responsabilità civile incombe sulle persone che hanno presentato la Nota di Sintesi, comprese le sue eventuali traduzioni, ma soltanto se la Nota di Sintesi risulti fuorviante, imprecisa o incoerente se letta congiuntamente alla Nota Informativa e al Documento di Registrazione o non offre, se letta congiuntamente alla Nota Informativa e al Documento di Registrazione, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l’opportunità di investire nelle Nuove Azioni oggetto dell’Offerta.
<b>A.2</b>	<b>Eventuale consenso all’utilizzo della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione per la successiva rivendita delle Nuove Azioni</b>
	L’Emittente non acconsente all’utilizzo della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione per la successiva rivendita o il collocamento finale delle Nuove Azioni da parte di intermediari finanziari.

### Sezione B – Emittente

<b>B.1</b>	<b>Denominazione legale e commerciale dell’Emittente</b>
------------	--

La Società è denominata Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ovvero, in forma abbreviata, "IGD SIIQ S.p.A.".

**B.2 Domicilio e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera l'Emittente e suo paese di costituzione**

La Società è stata costituita in Italia, in forma di società per azioni ed opera in base alla legislazione italiana. Nell'aprile 2008, la Società ha esercitato l'opzione per accedere al regime delle SIIQ, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008.

La Società ha sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n.13 e sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13, tel. +39 051 509111 e fax +39 051 501151. L'Emittente è iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Ravenna al numero 00397420399, R.E.A. di Ravenna n. 88573.

**B.3 Descrizione della natura delle operazioni correnti dell'Emittente e delle sue principali attività, e relativi fattori chiave, con indicazione delle principali categorie di prodotti venduti e/o di servizi prestati e identificazione dei principali mercati in cui l'Emittente compete**

Il Gruppo IGD è uno dei principali *player* in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali della grande distribuzione organizzata. Dal 2008, il Gruppo opera in Romania con la società controllata Winmagazin. In particolare, l'attività del Gruppo IGD si articola in:

- **Gestione Immobiliare e Locativa** che ha l'obiettivo di valorizzare il Portafoglio Immobiliare in un'ottica di medio-lungo termine, attraverso l'acquisizione e la locazione di immobili a destinazione commerciale, sia operativi sia di nuova realizzazione (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili del Portafoglio Immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie;
- **Attività di Servizi** che si sostanzia in un'attività di *Agency* e *Pilotage* nonché in un'attività di *Facility Management*; e, in misura residuale
- **Attività di trading** relativa alla vendita delle 73 unità residenziali (e relative pertinenze) realizzate nell'ambito del Progetto "Porta a Mare" a Livorno.

La principale attività del Gruppo è rappresentata dalla stipula di contratti di locazione e affitto di azienda relativi agli immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare. L'attività di Gestione Immobiliare e Locativa si sostanzia altresì nella ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare appartenente al Gruppo da realizzarsi mediante (i) politiche commerciali e iniziative di *marketing* che mantengano elevata l'attrattività dei Centri Commerciali e i relativi tassi di occupazione; (ii) politiche di valorizzazione e gestione degli immobili, attraverso interventi migliorativi, quali estensioni o *restyling*. Alla Gestione Immobiliare e Locativa il Gruppo abbina la fornitura di servizi. Tale attività comprende la fornitura di servizi di *Agency* e di *Pilotage* e la fornitura di servizi di *Facility Management*, entrambi rivolti ai proprietari e agli affittuari/conduttori degli Ipermercati, del Supermercato e dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali per area di attività con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017, 2016 e 2015.

Settore di attività (in migliaia di Euro)	31/12/2017	%	31/12/2016	%	31/12/2015	%
Gestione Immobiliare e Locativa	138.915	93%	131.296	95%	121.142	94%
Attività di Servizi	6.176	4%	5.529	4%	5.085	4%
Ricavi da <i>trading</i>	5.116	3%	1.999	1%	2.289	2%
<b>Totale</b>	<b>150.207</b>	<b>100%</b>	<b>138.824</b>	<b>100%</b>	<b>128.516</b>	<b>100%</b>

Le seguenti tabelle indicano i ricavi consolidati gestionali suddivisi per area di attività e per area geografica con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017, 2016 e 2015.

Italia						
Settore di attività (in migliaia di Euro)	31/12/2017	%	31/12/2016	%	31/12/2015	%
Gestione Immobiliare e Locativa	129.534	92%	122.396	94%	112.512	94%
Attività di Servizi	6.176	4%	5.529	4%	5.085	4%
Ricavi da <i>trading</i>	5.116	4%	1.999	2%	2.289	2%

<b>Totale</b>	<b>140.826</b>	<b>100%</b>	<b>129.924</b>	<b>100%</b>	<b>119.886</b>	<b>100%</b>
<b>Romania</b>						
<b>Settore di attività</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>%</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>%</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>%</b>
<i>(in migliaia di Euro)</i>						
Gestione Immobiliare e Locativa	9.381	100%	8.900	100%	8.630	100%
Attività di Servizi	-	0%	-	0%	-	0%
Ricavi da <i>trading</i>	-	0%	-	0%	-	0%
<b>Totale</b>	<b>9.381</b>	<b>100%</b>	<b>8.900</b>	<b>100%</b>	<b>8.630</b>	<b>100%</b>

Al 31 dicembre 2017, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD in Italia risulta composto da: (i) 25 Ipermercati e Supermercati; (ii) 23 Gallerie e *Retail Park* (inclusa una Galleria in comproprietà con Beni Stabili S.p.A. SIIQ); (iii) 2 terreni oggetto di sviluppo diretto; (iv) un complesso immobiliare denominato Progetto "Porta a Mare"; (v) 6 unità immobiliari di altro tipo (Palazzo Orlando, uffici, due Negozi e un'area dedicata al *fitness* pertinenziali a Centri Commerciali di proprietà). In Romania, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo è costituito da (i) 14 Centri Commerciali (a seguito dell'unificazione dei Centri Grand Center e Omnia di Ploiesti) e (ii) un edificio a uso ufficio. Alla data del 31 dicembre 2017, il Patrimonio Immobiliare complessivo del Gruppo ha raggiunto un valore di mercato pari a Euro 2.228,23 milioni (Euro 2.177,77 milioni al 31 dicembre 2016).

Inoltre, 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.

#### **B.4a** Descrizione delle principali tendenze recenti riguardanti l'Emittente e i settori in cui opera

Il contesto macroeconomico generale italiano nel periodo gennaio-novembre 2017 è stato caratterizzato da un andamento particolarmente positivo. Sono migliorati tutti gli indicatori quantitativi e qualitativi: è aumentato il clima di fiducia di consumatori ed imprese, con quest'ultimo che nel corso del 2017 ha raggiunto il livello pre-crisi, attestandosi, a dicembre, a 108,9; sono cresciuti gli investimenti in macchinari, attrezzature e mezzi di trasporto da parte delle imprese, così come la produzione industriale (+2,7% nei primi 11 mesi dell'anno). È inoltre proseguito l'aumento dei consumi delle famiglie, in crescita ormai pressoché ininterrotta dall'estate del 2013, sostenuti dall'incremento del reddito disponibile dovuto al calo della disoccupazione (-1,0% da dicembre 2016). Il Prodotto Interno Lordo è in crescita (+1,4% il dato complessivo a fine 2017). Il tasso di inflazione, dopo un 2016 chiuso negativamente, è risalito e ha fatto registrare una crescita media annua nel 2017 pari a +1,2%. In linea con tale contesto migliorativo, al 31 dicembre 2017, il Gruppo ha registrato *performance* positive delle vendite dei *tenants* nelle Gallerie italiane, in aumento dell'1,3% (+4,3% considerando anche l'ampliamento ESP) rispetto allo stesso periodo del 2016. Il settore del *real estate* in Italia nel 2017 ha fatto registrare *performance* positive, con investimenti per un totale di oltre Euro 11 miliardi in crescita del 21% rispetto all'anno precedente. Con particolare riferimento al mercato immobiliare *retail* in Italia, il volume degli investimenti nel 2017 è stato pari a Euro 2,4 miliardi e ha rappresentato il 22% del totale investito nel *real estate*. Inoltre, l'ultimo trimestre dell'anno, con investimenti per poco più di un miliardo di Euro, ha mostrato segnali di notevole ripresa rispetto al trimestre precedente; tale *trend* sembra confermarsi anche nel 2018 con due importanti transazioni già concluse e altre rilevanti operazioni in programma nel corso dell'anno.

In Romania gli indicatori macroeconomici sono migliori rispetto a quelli dell'economia Italiana: il Prodotto Interno Lordo è cresciuto del 7,0% nei primi nove mesi del 2017, spinto da consumi privati in forte ascesa (cresciuti di oltre il 9% nei primi nove mesi del 2017). Nel corso del 2017 si sono registrate diverse nuove aperture concentrate soprattutto in città secondarie, per un totale di circa 90.000 mq di GLA aggiuntiva.

#### **B.5** Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente

Alla Data della Nota di Sintesi, l'Emittente è la società capogruppo del Gruppo IGD. Nella seguente tabella sono elencate le società controllate direttamente e indirettamente da IGD alla Data della Nota di Sintesi.

Denominazione	Sede	Azionista	Capitale Sociale	Quota di partecipazione
IGD Management S.r.l.	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 75.071.221	100%
Millennium Gallery S.r.l.	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 100.000	100%

Porta Medicea S.r.l.	Bologna	IGD Management S.r.l.	Euro 60.000.000	100%
Win Magazin S.A.	Bucarest (Romania)	IGD Management S.r.l. 99,9%, IGD 0,1%	Lei 113.715,30	100%
Winmarkt management Srl	Bucarest (Romania)	Win Magazin S.A.	Lei 1.001.000	100%
Arco Campus S.r.l.	Bologna	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 1.500.000	99,98%
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Roma	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 100.000	50,00%
		Beni Stabili S.p.A. SIIQ		50,00%

Si segnala inoltre che IGD, direttamente e indirettamente, detiene il controllo dei consorzi per la gestione dei Centri Commerciali, di seguito riportati.

Denominazione	Sede	Azionista	Fondo Consortile	Quota di partecipazione
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Imola (BO)	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 100.000	52,00%
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Isola d'Asti	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 6.000	72,25%
Consorzio proprietari Centrolame	Bologna	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	66,43%
Consorzio del centro commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	53,00%
Consorzio del centro commerciale Conè	Conegliano (TV)	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	65,78%
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Palermo	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	55,04%
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Crema	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	48,69%
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Livorno	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 10.000	68,00%
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Sesto San Giovanni (MI)	IGD Management S.r.l.	Euro 0,00	62,50%
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Livorno	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	80,90%
Consorzio del parco commerciale Clodi	Chioggia (VE)	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	70,35%
Consorzio Centro Le Maioliche	Faenza (RA)	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	71,49%
Consorzio ESP	Ravenna (RA)	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 0,00	64,59%
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Forlì (FC)	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 10.000	62,34%
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Grosseto	IGD SIIQ S.p.A.	Euro 10.000	52,60%

#### B.6 Azionisti che detengono partecipazioni superiori al 5% del capitale, diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente

Alla Data della Nota di Sintesi, in base alle informazioni in possesso della Società, i soggetti che possiedono una percentuale del capitale ordinario di IGD superiore al 5% sono:

Azionista	% sul capitale sociale
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	40,92%
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	12,03%

Alla Data della Nota di Sintesi, l'Emittente è controllata ai sensi dell'art. 93 del TUF da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., la quale esercita sulla Società attività di direzione e coordinamento, ai sensi dell'art. 2497 del codice civile.

#### B.7 Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sull'Emittente

Si riportano i principali dati patrimoniali, finanziari ed economici consolidati del Gruppo relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017, 2016 e 2015.

Nella seguente tabella sono rappresentati i principali dati economici consolidati del Gruppo IGD per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017, 2016 e 2015.

Conto economico consolidato (in migliaia di Euro)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Ricavi	138.915	131.296	121.142
Altri proventi	6.176	5.529	5.085
Ricavi da vendita immobili	5.116	1.999	2.289
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>150.207</b>	<b>138.824</b>	<b>128.516</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(4.633)	247	(599)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>145.574</b>	<b>139.071</b>	<b>127.957</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>43.760</b>	<b>43.883</b>	<b>42.090</b>
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>21.354</b>	<b>17.104</b>	<b>(1.635)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>123.168</b>	<b>112.292</b>	<b>84.232</b>

<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(45)</b>	<b>(236)</b>	<b>190</b>
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(34.393)</b>	<b>(42.108)</b>	<b>(39.532)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>88.730</b>	<b>69.948</b>	<b>44.890</b>
Imposte sul reddito del periodo	2.276	3.044	(310)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>86.454</b>	<b>66.904</b>	<b>45.200</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	1.425	439
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>86.454</b>	<b>68.329</b>	<b>45.639</b>
- utile base per azione	1,063	0,840	0,602
- utile diluito per azione	1,063	0,840	0,602

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali dati patrimoniali consolidati del Gruppo IGD per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017, 2016 e 2015.

<b>Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<i>(in migliaia di Euro)</i>			
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)	2.221.230	2.152.432	2.057.544
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)	57.082	86.806	117.051
<b>TOTALE ATTIVITÀ (A + B)</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.239.238</b>	<b>2.174.595</b>
PATRIMONIO NETTO:			
Totale patrimonio netto di gruppo	1.115.753	1.060.701	1.022.053
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	8.725	10.150
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.115.753</b>	<b>1.069.426</b>	<b>1.032.203</b>
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)	1.039.795	976.859	856.760
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)	122.764	192.953	285.632
TOTALE PASSIVITÀ (F=D + E)	1.162.559	1.169.812	1.142.392
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.239.238</b>	<b>2.174.595</b>

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali dati del rendiconto finanziario consolidato del Gruppo IGD per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017, 2016 e 2015.

<b>Rendiconto finanziario consolidato – dati di sintesi</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<i>(in migliaia di Euro)</i>			
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio	78.420	43.396	58.765
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento	(41.912)	(70.877)	(128.901)
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento	(37.001)	6.965	78.502
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(82)	(3)	(5)
<b>Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide</b>	<b>(575)</b>	<b>(20.519)</b>	<b>8.361</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>3.084</b>	<b>23.603</b>	<b>15.242</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>2.509</b>	<b>3.084</b>	<b>23.603</b>

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali Indicatori Alternativi di *Performance* utilizzati dall'Emittente per monitorare l'andamento economico, finanziario e patrimoniale del Gruppo.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
EBITDA gestione caratteristica	101.187	94.855	85.012
EBITDA <i>margin</i> gestione caratteristica (%)	69,74%	69,30%	67,30%
FFO gestione caratteristica	65.633	53.910	45.328
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO - GRUPPO IGD	1.059.646	1.055.428	984.815
NAV per azione	14,30	13,69	13,25
NNNAV per azione	13,67	12,85	12,45
<i>GEARING RATIO</i>	0,94	0,97	0,93
<i>LOAN TO VALUE (%)</i>	47,36%	48,25%	47,07%
COSTO MEDIO DEL DEBITO (%)	2,82%	3,30%	3,67%
COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO (%)	3,13%	3,86%	4,00%
INTEREST COVER RATIO (ICR)	2,93	2,24	2,14
LIVELLO DI <i>HEDGING (%)</i>	94,72%	93,78%	91,57%
<i>EPRA NET INITIAL YIELD (NIY)</i>	5,40%	5,37%	5,27%
<i>EPRA 'TOPPED-UP' NIY</i>	5,52%	5,50%	5,42%

Dal 31 dicembre 2017 alla Data della Nota di Sintesi non si sono verificati cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente.

#### **B.8 Informazioni finanziarie proforma fondamentali selezionate**

Non applicabile.

#### **B.9 Previsioni o stime degli utili**

In data 7 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il piano industriale 2015-2018. Successivamente, in data 10 maggio 2016, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato l'aggiornamento del piano industriale 2015-2018 (il "**Piano 2016-2018**" o il "**Piano**") al fine sia di tener conto dell'evoluzione del contesto macroeconomico sia, in particolare, di riflettere gli effetti dell'operazione di acquisizione della società Punta di Ferro S.r.l. e del contestuale aumento di capitale realizzato con le modalità dell'*accelerated bookbuilding*, entrambi effettuati alla fine del 2015 e non previsti alla data di redazione del piano industriale 2015-2018. Il Piano 2016-2018 include, tra l'altro, la previsione di EBITDA *margin* della gestione caratteristica per gli immobili di proprietà (*freehold management*) indicando un valore pari a circa l'80% per l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2018 (il "**Dato Previsionale**"), nonché ulteriori obiettivi previsti alla medesima data, come di seguito riepilogato: (a) ricavi da attività locativa *freehold* previsti in crescita a un tasso CAGR pari a circa il 7%; (b) ricavi da attività locativa a perimetro omogeneo previsti in crescita a un tasso CAGR pari a circa il 2%; (c) ricavi da attività locativa previsti in crescita a un tasso CAGR pari a circa il 7%; (d) FFO gestione caratteristica previsto in crescita a un tasso CAGR pari a circa il 18% (circa Euro 75 milioni); (e) *Gearing ratio* inferiore a 1x; (f) *Interest cover ratio* superiore a 3x; (g) *Loan to value* compreso tra il 45% e il 50%; (h) Piano di investimenti complessivamente pari a circa Euro 195 milioni in arco di Piano.

Alla Data della Nota di Sintesi anche tenuto conto (i) delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili con riferimento alle principali assunzioni relative allo scenario macroeconomico e (ii) dei risultati rilevati dal Gruppo IGD alla Data della Nota di Sintesi, l'Emittente dichiara che le linee guida e gli obiettivi di Piano sono ancora validi, ad eccezione di quanto previsto nel piano investimenti, per il quale, alla medesima data, si rileva uno scostamento pari a circa Euro 41,5 milioni. Si stima che entro fine 2018 si verifichi un ulteriore scostamento di circa Euro 1 milione, per un differenziale totale pari a circa Euro 42,5 milioni rispetto a quanto indicato nel Piano 2016-2018 (Euro 195,3 milioni). Il Piano 2016-2018 include un insieme di stime ed ipotesi relative alla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli Amministratori dell'Emittente, che includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori che non necessariamente si verificheranno ed eventi e azioni sui quali gli Amministratori non possono, o possono solo in parte, influire circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione.

#### **Assunzioni discrezionali e linee guida del Piano 2016-2018**

L'elaborazione del Piano 2016-2018 si basa sulle seguenti principali Assunzioni Ipotetiche di tipo discrezionale sulle quali gli Amministratori possono, anche solo in parte, influire: (1) il piano investimenti per un totale di circa Euro 195 milioni, di cui circa Euro 145 milioni relativi a iniziative di sviluppo; (2) la vendita di unità immobiliari del Progetto "Porta a Mare" per circa Euro 31 milioni entro l'esercizio 2018; (3) la positiva conclusione delle attività di rifinanziamento del debito in scadenza e di copertura dell'ulteriore fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti previsti. Più in dettaglio, il Piano 2016-2018 è basato sulle assunzioni e linee guida strategiche di seguito riportate, di cui si evidenzia lo stato di attuazione alla Data della Nota di Sintesi.

##### *1) Consolidamento dei risultati operativi e della redditività*

La Società ha proseguito le attività di *marketing* e di miglioramento del *tenant/merchandising mix*, anche attraverso l'inserimento di nuovi servizi alla persona. Tali attività sono state anche supportate dai lavori di revisione dei *lay out* dei Centri Commerciali. Anche la politica di sostegno ai *tenants* in difficoltà è stata portata avanti negli esercizi 2016 e 2017, con impatti, come previsto, decrescenti (concesse minori riduzioni dei canoni per gli anni indicati per circa Euro 0,9 milioni). Le incidenze dei costi diretti e delle spese generali sul totale ricavi, per gli esercizi 2016 e 2017, si attestano sostanzialmente in linea con le azioni previste. I risultati commerciali conseguiti nel corso del 2016 e del 2017, che evidenziano rinnovi contrattuali con incremento (206 contratti rinnovati nel 2016 con un *up-side* medio dell'1,8% e 194 contratti rinnovati nel 2017 con *up-side* medio pari a circa il 5%), nonché l'elevato livello di *financial occupancy* confermato al 31 dicembre 2017 (che sfiora il 97% sia in Italia sia in Romania), a dimostrazione dell'efficacia delle azioni svolte e degli elevati livelli medi raggiunti dal Gruppo.

##### *2) Valorizzazione del portafoglio esistente e pipeline di sviluppo*

La Società ha effettuato parte degli investimenti previsti. Rispetto a quanto previsto nel Piano 2016-2018 sono stati completati gli investimenti relativi all'acquisizione della Galleria del nuovo Centro Commerciale "Maremà"

di Grosseto e all'ampliamento della Galleria commerciale del Centro Commerciale "Centro Esp" di Ravenna. Risultano, invece, in corso gli investimenti relativi all'ampliamento della Galleria commerciale del Centro Commerciale "Gran Rondò" di Crema, allo sviluppo della palazzina "Arco Campus" da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive e alla porzione commerciale del progetto multifunzionale di Porta Medicea a Livorno (nonostante i tempi di completamento siano stati riprogrammati al 2019). Gli investimenti registrati negli esercizi 2016 e 2017 e fino alla Data della Nota di Sintesi, che ammontano complessivamente a Euro 117,6 milioni (di cui Euro 113 milioni realizzati negli esercizi 2016 e 2017 ed Euro 4,6 milioni dal 1 gennaio 2018 alla Data della Nota di Sintesi) sono inferiori rispetto a quelli previsti nel corrispondente periodo del Piano 2016-2018, per un importo pari a circa Euro 41,5 milioni. Si stima che entro fine 2018 si verifichi un ulteriore scostamento di circa Euro 1 milione, per un differenziale totale pari a circa Euro 42,5 milioni rispetto a quanto indicato nel Piano 2016-2018 (Euro 195,3 milioni). Tali scostamenti negli investimenti, che secondo le previsioni dell'Emittente saranno pianificati successivamente al 2018, non incidono significativamente sul Dato Previsionale. Infine, si segnala che nel corso degli esercizi 2016 e 2017, relativamente al progetto "Porta a Mare", l'Emittente ha ceduto n. 24 unità immobiliari residenziali per un controvalore di circa Euro 7,1 milioni. Nel corso del 2018, sino alla Data della Nota di Sintesi, non sono avvenute cessioni di ulteriori unità immobiliari residenziali; tuttavia si segnala la sottoscrizione di n. 15 contratti preliminari di vendita, la cui stipula dei contratti definitivi è prevista tra il 2018 e 2019.

### *3) Sostenibilità finanziaria*

Si segnala che la Società: (i) in data 17 maggio 2016, ha ricevuto da Moody's Investors Service il *rating* Baa3 sul debito a lungo termine con *outlook* stabile, successivamente confermato nel dicembre 2016 e nel dicembre 2017; (ii) in data 25 maggio 2016, ha emesso obbligazioni *senior* non garantite, per un importo complessivo pari ad Euro 300.000.000, con scadenza a 5 anni e con una cedola fissa del 2,500% su base annua; e (iii) nel dicembre del 2016 ha effettuato una seconda emissione obbligazionaria, tramite *private placement* sul mercato USA, del valore di Euro 100.000.000, con scadenza a 7 anni e cedola fissa del 2,25%, il cui regolamento è avvenuto nel gennaio del 2017.

### Operazioni deliberate alla Data della Nota di Sintesi

Nel corso del 2017, la Società ha riscontrato due importanti *trend* in atto sul mercato: (aa) un significativo miglioramento del contesto macroeconomico sia in Italia sia in Romania, nonché la conferma dell'andamento positivo degli investimenti nel segmento *retail* del settore immobiliare italiano e il consolidamento del ritorno di interesse degli investitori istituzionali, tra cui fondi pensione italiani e investitori istituzionali stranieri, verso tale categoria di investimenti; e (bb) il positivo andamento sia dell'indice nazionale FTSE-MIB sia dell'indice EPRA/NAREIT che rappresenta le principali società immobiliari europee quotate. In particolare, dall'inizio dell'esercizio 2017 e sino al 15 dicembre 2017 (*i.e.* la data in cui il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato l'Acquisizione e la proposta di Aumento di Capitale), il titolo IGD è cresciuto di circa il 54% e la media dei volumi di scambio giornalieri sul titolo è aumentata di circa il 37%. In data 15 dicembre 2017, anche in considerazione di tali miglioramenti nel contesto macroeconomico, in relazione al settore immobiliare italiano e in relazione ai mercati finanziari, la Società ha deciso di cogliere l'opportunità: (A) di acquistare da un soggetto terzo il portafoglio (composto da quattro Gallerie commerciali e un *Retail Park*) di proprietà di Eurocommercial Properties Italia S.r.l., in coerenza con la seconda linea guida del Piano, riguardante la valorizzazione del portafoglio e lo sviluppo della *pipeline*, e con la strategia di aggregazione di portafogli immobiliari *retail* di terzi; (B) di proporre ai soci l'Aumento di Capitale di Euro 150 milioni. Benché tale aumento non fosse previsto nel Piano redatto nel maggio 2016, lo stesso è pienamente coerente con la terza linea guida del Piano, riguardante la sostenibilità finanziaria. Tali operazioni, coerenti con la strategia di IGD non erano state previste al momento della predisposizione del Piano; in particolare l'Acquisizione non era inclusa nella *pipeline* di Piano. Si precisa che l'Acquisizione non è condizionata all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale. Stante l'impegno non garantito, irrevocabile e incondizionato di Coop Alleanza di sottoscrivere la propria quota di Aumento di Capitale, l'Emittente prevede di rimanere all'interno dei *range* previsti nel Piano 2016-2018, in particolare con riferimento agli indicatori patrimoniali e finanziari.

### **Principali assunzioni di carattere generale e scenario macroeconomico alla base del Piano 2016-2018**

La principale assunzione ipotetica sulla quale gli Amministratori non hanno influenza è la previsione che le spese per manutenzioni straordinarie previste nell'arco temporale del Piano 2016-2018 vengano compensate

da determinate rivalutazioni (in particolare sugli investimenti di sviluppo una volta entrati a reddito) non generando impatti a conto economico come variazione di *fair value*. Tale ipotesi riflette le considerazioni di miglioramento del contesto macroeconomico, i positivi *trend* registrati sul mercato immobiliare negli ultimi anni, la crescita media annua dei ricavi a perimetro omogeneo e le potenzialità dei nuovi investimenti.

Le ulteriori assunzioni utilizzate dagli Amministratori per la predisposizione del Piano 2016-2018 sono relative allo scenario macroeconomico dell'economia italiana e rumena, nonché al livello dei tassi di interessi. Alla Data della Nota di Sintesi non si rilevano scostamenti significativi tra le assunzioni di carattere generale previste nel Piano e quelle effettivamente verificatesi.

### **Obiettivi del Piano 2016-2018**

Sulla base delle ipotesi e delle assunzioni ipotetiche il Dato Previsionale incluso nel Piano 2016-2018 prevede un "EBITDA *margin* della gestione caratteristica relativo ai centri di proprietà (*freehold management*)", pari a circa l'80% nell'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2018. L'Emittente dichiara che, alla Data della Nota di Sintesi, il Dato Previsionale è ancora valido e confermato anche tenendo in considerazione le variazioni, peraltro non significative, intervenute nel contesto macroeconomico in cui opera il Gruppo.

Si riepilogano di seguito il Dato Previsionale e gli altri dati previsti dal Piano 2016-2018 con indicazione delle relative grandezze economiche di partenza e i risultati conseguiti al 31 dicembre 2017.

	Consuntivo 2015	Target Piano (*)	Consuntivo 2017
<b>DATO PREVISIONALE</b>			
<b>EBITDA MARGIN <i>Freehold</i></b>	<b>77,2%</b>	<b>ca 80% (fine piano)</b>	<b>79,2%</b>
<b>ALTRI DATI DI PIANO</b>			
<b>RICAVI ATTIVITA' LOCATIVA FREEHOLD</b>	<b>108,5 €/mln</b>	<b>Ca. 135 €/mln</b> <i>ca +20% - cagr ca +7%</i>	<b>126,3 €/mln</b> <i>cagr 7,9%</i>
<b>RICAVI ATTIVITA' LOCATIVA A PERIMETRO OMOGENEO</b>	<b>110,1 €/mln</b>	<b>Ca. 117 €/mln</b> <i>ca +7% - cagr ca +2%</i>	<b>115,1 €/mln</b> <i>cagr 2,2%</i>
<b>RICAVI ATTIVITA' LOCATIVA</b>	<b>121,1 €/mln</b>	<b>Ca. 149 €/mln</b> <i>ca +20% - cagr ca +7%</i>	<b>138,9 €/mln</b> <i>cagr 7,1%</i>
<b>FFO gestione caratteristica</b>	<b>45,3 €/mln</b>	<b>ca 75 €mn a fine 2018</b> <i>cagr &gt; +18%</i>	<b>65,6 €/mln</b> <i>cagr 20,3%</i>
<b>GEARING</b>	<b>0,93x</b>	<b>&lt; 1x a fine 2018</b>	<b>0,94x</b>
<b>LOAN TO VALUE</b>	<b>47,1%</b>	<b>&gt;45% &lt;50% in arco piano</b>	<b>47,4%</b>
<b>INTEREST COVER RATIO</b>	<b>2,15x</b>	<b>&gt; 3x a fine 2018</b>	<b>2,93x</b>
<b>PIPELINE</b>		<b>ca 195 €/mln in arco piano</b>	<b>ca 113 €/mln (2016-2017)</b>

(\*) Le variazioni percentuali, calcolate su base 2015 esprimono la crescita cumulata arco Piano ovvero la crescita media annua (cagr).

I dati sopra riportati relativi all'esercizio 2017 sono sostanzialmente in linea con gli obiettivi del Piano 2016-2018. Inoltre, l'andamento gestionale/reddituale e finanziario del Gruppo IGD già consuntivato al 31 dicembre 2017, nonché l'analisi delle proiezioni economiche e patrimoniali aggiornate al 31 dicembre 2018, evidenziano il sostanziale raggiungimento del Dato Previsionale (l'EBITDA *margin* della gestione caratteristica relativo ai centri di proprietà - *freehold management* - pari a circa l'80%) e degli obiettivi di Piano.

Come precedentemente descritto, l'Emittente ritiene che le operazioni di Acquisizione e di Aumento di Capitale contribuiranno a un ulteriore miglioramento dei ricavi e della redditività prospettica, nonché a rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

I principali effetti dell'operazione di Acquisizione e di Aumento di Capitale nell'esercizio 2018, si stima saranno i seguenti ipotizzando che il perfezionamento dell'Acquisizione avvenga in data 1 maggio 2018: (i) ricavi aggiuntivi per circa Euro 9 milioni, a fronte dello scostamento di Euro 2 milioni di ricavi dovuti ai mancati investimenti per Euro 42,5 milioni rispetto al Piano; (ii) il raggiungimento al 31 dicembre 2018 del *target* di FFO previsto dal Piano 2016-2018. In particolare, considerando anche l'Acquisizione, l'Emittente stima un incremento del FFO di circa +18%/20% rispetto all'esercizio 2017 (in cui si è registrato un FFO pari a Euro 65,6 milioni); (iii) un impatto positivo sull'EBITDA *margin* della gestione caratteristica per gli immobili di proprietà (considerando che la redditività del portafoglio oggetto di Acquisizione è superiore alla redditività media del Portafoglio Immobiliare alla data del 31 dicembre 2017), ancorché significativamente contenuto (è infatti previsto un incremento del dato di pochi punti base percentuali).

**B.10** **Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie relative agli esercizi passati**

	Durante il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati riportate nella Nota di Sintesi non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione, in merito ai bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione.
<b>B.11</b>	<b>Dichiarazione relativa al capitale circolante</b>
	<p>Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “<i>mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza</i>” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2013/319, l'Emittente dichiara che alla Data della Nota di Sintesi 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 di Sintesi, pari a circa Euro 301,9 milioni. Tale importo comprende: (i) la stima del <i>deficit</i> di capitale circolante del Gruppo alla Data della Nota di Sintesi (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 <i>deficit</i> di capitale circolante del Gruppo era pari a Euro 65,7 milioni. La significativa differenza tra il <i>deficit</i> di capitale circolante del Gruppo al 31 dicembre 2017 e la stima del <i>deficit</i> di capitale circolante alla Data della Nota di Sintesi 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 di Sintesi (ulteriore rispetto al <i>deficit</i> di capitale circolante alla Data della Nota di Sintesi), pari a circa Euro 118,8 milioni. La stima del fabbisogno finanziario netto, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi, 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.</p> <p>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; (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 <i>committed</i> interamente disponibili alla Data della Nota di Sintesi, 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 di Sintesi 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 di Sintesi; 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 di Sintesi, 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. 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.</p>

#### Sezione C – Strumenti finanziari

<b>C.1</b>	<b>Descrizione delle Nuove Azioni</b>
	<p>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.</p> <p>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</p>

	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.
<b>C.2</b>	<b>Valuta di emissione delle Nuove Azioni</b>
	Le Nuove Azioni saranno denominate in Euro.
<b>C.3</b>	<b>Capitale sociale sottoscritto e versato</b>
	Alla Data della Nota di Sintesi, il capitale sociale sottoscritto e versato della Società, è pari a Euro 599.760.278,16 suddiviso in n. 81.304.563 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale. Al 31 dicembre 2017, il capitale sociale sottoscritto e versato della Società, era pari a Euro 599.760.278,16 suddiviso in n. 813.045.631 azioni ordinarie.
<b>C.4</b>	<b>Descrizione dei diritti connessi alle Nuove Azioni</b>
	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 di Sintesi 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.
<b>C.5</b>	<b>Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità delle Nuove Azioni</b>
	Alla Data della Nota di Sintesi, non esistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Nuove Azioni imposte da clausole statutarie ovvero dalle condizioni di emissione.
<b>C.6</b>	<b>Eventuali domande di ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato delle Nuove Azioni e indicazione dei mercati regolamentati nei quali le Nuove Azioni vengono o devono essere scambiate</b>
	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 di Sintesi. 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.
<b>C.7</b>	<b>Politica dei dividendi</b>
	Nel mese di aprile 2008, la Società ha esercitato l'opzione per accedere al regime delle SIIQ, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008. Detto regime prevede, tra l'altro, che le SIIQ siano tenute, in ciascun esercizio, a distribuire ai soci una soglia percentuale minima dell'utile netto derivante dalla gestione esente. Si segnala che in data 12 settembre 2014, il D.L. 133/2014 ha modificato tale soglia percentuale dall'85% al 70%. La Società, in conformità al proprio <i>status</i> di SIIQ e in coerenza con le proprie linee guida strategiche, si propone di poter offrire una remunerazione volta alla creazione di valore per i propri azionisti. In particolare, coerentemente con quanto previsto nel Piano, l'Emittente ha deciso di collegare la distribuzione dei dividendi al <i>Fund From Operations</i> della gestione caratteristica, impegnandosi a distribuire, nel periodo 2016 - 2018, un monte dividendi nell'ordine di circa 2/3 dell'FFO lordo. Con riferimento all'esercizio 2017, in data 22 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione di IGD - preso atto che a tale data non erano ancora stati definiti i termini dell'Aumento di Capitale - ha deliberato di proporre all'Assemblea ordinaria di destinare a dividendo un ammontare totale minimo di circa Euro 49,3 milioni, esprimendo l'intenzione - una volta definiti i termini dell'Aumento di Capitale e, in particolare, il prezzo di sottoscrizione e il conseguente numero massimo di azioni da emettere - di proporre all'Assemblea dei soci, in caso di successo dell'Aumento di Capitale, un dividendo unitario per azione nell'ordine di Euro 50-52 centesimi, incrementando il monte dividendi attingendo dalle riserve di utili a nuovo. In data 21 marzo 2018, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della definizione delle condizioni economiche dell'Aumento di Capitale, ha deliberato di proporre all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, in caso di buon esito dell'Aumento di Capitale, il pagamento di un dividendo pari a Euro 0,50 per azione.

#### Sezione D - Rischi

D.1	<b>Fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo</b>
	<p><b>Rischi connessi ai rapporti con il socio Coop Alleanza e con altre parti correlate</b></p> <p><i>Rischi connessi ai rapporti con parti correlate</i></p> <p>Le operazioni con parti correlate presentano i rischi tipici connessi a operazioni che intervengono tra soggetti la cui appartenenza o comunque la vicinanza all'Emittente e/o alle sue strutture decisionali potrebbe compromettere l'oggettività e l'imparzialità delle decisioni relative a dette operazioni. Tali situazioni potrebbero: (i) comportare inefficienze nel processo di allocazione delle risorse, (ii) esporre l'Emittente a rischi non adeguatamente misurati o presidiati; nonché (iii) arrecare potenziali danni all'Emittente medesimo e ai suoi diversi <i>stakeholder</i>. Per quanto la Società ritenga di rispettare la normativa di riferimento, sussiste in ogni caso il rischio che, nonostante i presidi di controllo previsti dalla normativa di riferimento e dalle procedure aziendali, i rapporti con parti correlate possano svolgersi in difformità dalla stessa normativa e dalla procedura applicabile.</p> <p><i>Rischi connessi alla cessazione o all'eventuale mancato rinnovo dei contratti di locazione con il socio Coop Alleanza</i></p> <p>Il Gruppo è esposto al rischio che i contratti di locazione in essere alla Data della Nota di Sintesi stipulati con il socio Coop Alleanza, uno dei principali conduttori degli immobili del Gruppo da cui discendono quote significative di ricavi, cessino, non siano rinnovati ovvero siano rinnovati a condizioni diverse da quelle in essere alla Data della Nota di Sintesi. Al 31 dicembre 2017, circa il 28,15% dei ricavi consolidati del Gruppo derivava da contratti di locazione, affitto d'azienda e concessione di spazi commerciali con parti correlate. In particolare circa il 23,82% dei ricavi del Gruppo derivava da contratti di locazione di Ipermercati o Negozi stipulati con Coop Alleanza e con le società dalla stessa controllate. Sebbene l'Emittente ritenga che, in caso di mancato rinnovo dei contratti di locazione con Coop Alleanza o con le società facenti parte del relativo gruppo gli immobili in questione possano essere locati ad altri operatori del settore titolari delle necessarie autorizzazioni commerciali, sussiste in ogni caso il rischio che il Gruppo possa non individuare conduttori alternativi a termini e condizioni analoghi a quelli dei contratti in essere alla Data della Nota di Sintesi e, pertanto, possa subire una riduzione dei ricavi. Infine, il peggioramento del merito di credito di Coop Alleanza, in quanto principale conduttore ed azionista di maggioranza di IGD, potrebbe determinare l'abbassamento del livello di <i>rating</i> "Baa3 outlook stable" assegnato alla Società da Moody's Investors Service, con un effetto sfavorevole sulle opportunità del Gruppo di accedere al mercato dei capitali a causa del peggiorato merito di credito.</p> <p><i>Rischi connessi al controllo di Coop Alleanza</i></p> <p>Alla Data della Nota di Sintesi, IGD è controllata ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico da Coop Alleanza che detiene il 40,92% del capitale sociale di IGD ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 cod. civ. In qualità di azionista di controllo, Coop Alleanza potrà nominare la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di IGD e potrà influenzare la gestione dell'Emittente. Di conseguenza, la possibilità per gli azionisti di minoranza di incidere sulle predette decisioni sarà limitata.</p> <p>Inoltre, la presenza di un azionista di controllo potrebbe impedire, ritardare o comunque scoraggiare modifiche degli assetti proprietari di controllo dell'Emittente, negando agli azionisti di quest'ultimo la possibilità di beneficiare del premio generalmente connesso ad un cambio di controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente, in particolare, sul prezzo di mercato delle azioni dell'Emittente medesimo.</p> <p>Da ultimo, i regolamenti dei prestiti obbligazionari e i contratti di finanziamento relativi a una quota parte dell'indebitamento del Gruppo, per un ammontare complessivo pari a circa Euro 825,9 milioni, ovvero il 77,7% circa dell'indebitamento finanziario lordo alla data del 31 dicembre 2017, prevedono la decadenza dal beneficio del termine e/o la facoltà degli obbligazionisti e dei creditori di chiedere il rimborso anticipato dei prestiti nel caso si verifichi un mutamento significativo dell'azionariato di IGD (evento di "<i>Change of Control</i>"). L'eventuale verificarsi di un c.d. <i>Change of Control</i>, pertanto, ove tale circostanza non costituisca oggetto di rinuncia, potrebbe far sorgere in capo all'Emittente l'obbligo di rimborso anticipato delle somme erogate, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.</p> <p><b>Rischi connessi al capitale circolante netto</b></p>

Il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi 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 contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2013/319, l'Emittente dichiara che alla Data della Nota di Sintesi 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 di Sintesi, pari a circa Euro 301,9 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 di Sintesi, 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 di Sintesi 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 di Sintesi; 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 di Sintesi, non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. 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 relativo all'Acquisizione. La Società intende finanziare l'Acquisizione, in parte, mediante l'Aumento di Capitale (per un importo pari a circa Euro 107,8 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). 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 che passerebbe dal 47,36% (al 31 dicembre 2017) a circa il 51,80%. 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.

#### **Rischi connessi alla pianificazione degli investimenti**

Il Gruppo è esposto al rischio di non riuscire a realizzare, in tutto o in parte, gli investimenti previsti e pertanto di modificare o ridurre i propri obiettivi. Si evidenzia inoltre 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. Eventuali differenze nella realizzazione degli investimenti ovvero eventuali errori nell'individuazione del posizionamento geografico dei Centri Commerciali di nuova apertura, o del *mix* di offerta e di operatori, nonché nelle simulazioni di *performance*, potrebbero determinare effetti negativi sul reperimento di controparti interessate alla stipula dei contratti di locazione o affitto, nonché comportare una flessione del livello delle vendite da parte degli operatori all'interno dei Centri Commerciali e, di conseguenza, una riduzione della capacità degli stessi di onorare gli impegni contrattuali nei confronti di IGD. Inoltre, 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, la redditività dell'Emittente. Infine, la decisione di rimodulare la tempistica di realizzazione degli investimenti potrebbe comportare maggiori costi in capo all'Emittente.

#### **Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo**

Il Gruppo presenta un elevato indebitamento finanziario, bancario e obbligazionario, rispetto al quale sostiene oneri finanziari. Inoltre, il Gruppo potrebbe dover rifinanziare l'indebitamento esistente alla relativa data di scadenza ed è esposto al rischio che il mancato rispetto degli obblighi e degli impegni finanziari possano determinare, tra l'altro, la decadenza dal beneficio del termine dei finanziamenti in essere.

L'Indebitamento Finanziario Netto - Gruppo IGD è pari a Euro 1.059.646 migliaia al 31 dicembre 2017, a fronte di un valore di mercato del Patrimonio Immobiliare pari a Euro 2.228.229 migliaia. Al 31 dicembre 2017, l'Indebitamento finanziario lordo risulta pari a Euro 1.062.636 migliaia e, in particolare, circa il 9,1% si riferisce all'indebitamento lordo corrente, pari a Euro 97.097 migliaia, mentre circa il 90,9% si riferisce all'indebitamento lordo non corrente, pari a Euro 965.539 migliaia.

Si segnala che non vi è garanzia che in futuro il Gruppo possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute fino alla Data della Nota di Sintesi. Inoltre, non vi è garanzia che in futuro il Gruppo possa negoziare e ottenere i finanziamenti a breve termine necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento dei finanziamenti a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute fino alla Data della Nota di Sintesi. Un eventuale incremento dei costi di finanziamento potrebbe inoltre avere un impatto sul rispetto dei *covenant* previsti dai contratti di finanziamento e dai regolamenti dei prestiti obbligazionari in essere alla Data della Nota di Sintesi.

L'Emittente è parte di prestiti obbligazionari che prevedono (i) la facoltà degli obbligazionisti di chiedere, entro i termini e secondo le procedure ivi previsti, il rimborso anticipato dei prestiti nel caso si verifichi un mutamento significativo dell'azionariato di IGD (evento di "*Change of Control*") nonché (ii) una serie di *event of default*, ordinari per operazioni di natura simile, che determinano la decadenza dal beneficio del termine e il conseguente obbligo per IGD di rimborso anticipato dei prestiti. Inoltre, l'eventuale verificarsi di un c.d. *event of default* ai sensi del contratto del Prestito Obbligazionario 2017, ove il relativo inadempimento non costituisca oggetto di rinuncia o rimedio ai sensi del medesimo regolamento, potrebbe comportare limitazioni al pagamento di dividendi e utili e, pertanto, 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.

Si evidenzia che la totalità dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo IGD 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*). L'eventuale mancato rispetto dei *covenant*, degli obblighi contrattuali e delle clausole previste dai contratti di finanziamento e dai prestiti obbligazionari potrebbe far sorgere in capo all'Emittente l'obbligo di rimborso anticipato (rispetto alle scadenze contrattuali) dei debiti. Inoltre, 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.

Alcuni contratti di finanziamento a medio/lungo termine sono garantiti da ipoteche gravanti sugli immobili del Gruppo. L'eventuale mancato rispetto degli obblighi e degli impegni finanziari potrebbe pertanto determinare, tra l'altro, l'avvio di procedure esecutive immobiliari per l'escussione delle predette ipoteche.

Conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alle SIIQ, lo Statuto della Società prevede espressamente che: "*il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio*". L'eventuale mancato rispetto del limite massimo di Leva Finanziaria a livello individuale o consolidato, non consentirebbe all'Emittente di rispettare i requisiti statuari previsti dalla normativa applicabile alle SIIQ, con conseguente decadenza dal regime speciale e mancata applicazione delle agevolazioni fiscali ivi previste.

#### **Rischi connessi all'opzione per beneficiare del regime fiscale applicabile alle SIIQ**

L'Emittente è esposto al rischio che in futuro vengano meno i requisiti per l'applicazione dello *status* di SIIQ e,

conseguentemente, che lo stesso non benefici di un'imposizione fiscale agevolata. L'applicazione del regime SIIQ è subordinata alla verifica e al mantenimento, a pena di decadenza, di requisiti soggettivi, statutari e partecipativi nonché di requisiti oggettivi. Qualora in futuro la Società non fosse in grado di soddisfare tutti i requisiti per l'applicazione del regime speciale SIIQ, la stessa non potrebbe continuare a beneficiare delle connesse agevolazioni fiscali e, di conseguenza, dovrebbe sostenere maggiori oneri fiscali in quanto anche i redditi derivanti dall'attività di locazione sarebbero assoggettati al regime di imposizione ordinario ai fini dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). Si segnala infine che, l'obbligo di distribuzione di almeno il 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile, imposto all'Emittente in base allo *status* di SIIQ, pregiudica la capacità dell'Emittente di destinare gli utili a copertura del fabbisogno della gestione operativa e allo sviluppo.

**Rischi connessi alla mancata realizzazione ovvero a ritardi nell'attuazione del Piano 2016–2018 nonché ai dati previsionali inclusi nel Documento di Registrazione**

La strategia del Gruppo, prevista nel Piano 2016–2018, si basa sui seguenti fattori: (i) realizzazione di investimenti per circa Euro 195 milioni, di cui circa Euro 145 milioni relativi a iniziative di sviluppo; (ii) consolidamento dei risultati operativi e della redditività; (iii) positiva conclusione delle attività di rifinanziamento in scadenza e di copertura dell'ulteriore fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti previsti, generalmente attraverso operazioni a medio lungo termine quali finanziamenti bancari e prestiti obbligazionari. Il Piano 2016–2018 include, inoltre, la stima dell'EBITDA *margin* della gestione caratteristica per gli immobili di proprietà (*freehold management*) pari a circa l'80% per l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2018 (di seguito il "Dato Previsionale"), nonché il raggiungimento di ulteriori obiettivi. Alla Data della Nota di Sintesi anche tenuto conto (i) delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili con riferimento alle principali assunzioni relative allo scenario macroeconomico e (ii) dei risultati consuntivati dal Gruppo IGD al 31 dicembre 2016 e 2017, l'Emittente dichiara che le linee guida e gli obiettivi di Piano sono ancora validi, ad eccezione di quanto previsto nel piano investimenti, per il quale si rileva uno scostamento pari a circa Euro 41,5 milioni, tra quanto consuntivato per gli esercizi 2016 e 2017 e fino alla Data della Nota di Sintesi e le previsioni di Piano per il corrispondente periodo di riferimento. Si stima che entro fine 2018 si verifichi un ulteriore scostamento di circa Euro 1 milione, per un differenziale totale pari a circa Euro 42,5 milioni rispetto a quanto indicato nel Piano 2016–2018 (Euro 195,3 milioni). Fermo quanto precede, sussiste in ogni caso il rischio che il verificarsi di ulteriori e prolungati ritardi nella realizzazione degli investimenti programmati dal Gruppo, ivi incluso il perfezionamento dell'Acquisizione, pregiudichi la capacità del Gruppo di contrastare la concorrenza di altri operatori nel settore e, conseguentemente, la redditività dell'Emittente. Il Piano 2016–2018, e di conseguenza il Dato Previsionale e gli altri obiettivi ivi contenuti, include obiettivi, intenzioni e aspettative per futuri progetti, tendenze, eventi, risultati delle operazioni o condizioni finanziarie e altri aspetti, basati su quanto ritenuto ragionevole dagli amministratori del Gruppo IGD alla Data della Nota di Sintesi, nonché su ipotesi effettuate dagli stessi, e su informazioni disponibili al momento della predisposizione del Piano 2016–2018.

**Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Patrimonio Immobiliare**

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. L'Emittente fa eseguire perizie per la determinazione del *fair value* dei beni del Patrimonio Immobiliare al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno.

Le perizie sono condotte sulla base di criteri di valutazione normalmente utilizzati nella prassi e, in particolare, attraverso l'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati, e del metodo della trasformazione. Tuttavia, le stesse perizie non tengono conto di alcuni fattori che potrebbero condurre a una diversa determinazione del *fair value* in sede delle verifiche realizzate dall'Emittente nell'ambito dell'ordinario esercizio della propria attività, con conseguenti impatti negativi sul valore degli immobili. La valutazione di elementi ulteriori rispetto a quelli utilizzati nonché eventuali variazioni negative dei *trend* di crescita del settore immobiliare, potrebbero condurre a una diversa determinazione del *fair value*, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Inoltre, una significativa svalutazione del Patrimonio Immobiliare potrebbe avere (i) impatti sul rispetto dei *covenant* finanziari 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 sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria della Società e del Gruppo.

#### **Rischi connessi al perfezionamento dell'Acquisizione**

In data 15 dicembre 2017, in coerenza con la propria strategia di investimento, IGD ha sottoscritto il Contratto Preliminare avente ad oggetto l'acquisizione di un portafoglio composto da quattro rami di azienda relativi a quattro Gallerie commerciali e un *Retail Park*, di proprietà del gruppo facente capo a ECP, per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni, oltre oneri ed imposte di trasferimento pari a circa Euro 9,3 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). 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 che passerebbe dal 47,36% (al 31 dicembre 2017) a circa il 51,80%. 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, nel caso dovesse prolungarsi nel tempo, potrebbe determinare il *downgrading* del *rating* assegnato alla Società da Moody's Investors Service.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'Acquisizione con il supporto di perizie immobiliari fornite da CBRE Valuation S.p.A. e Cushman & Wakefield LLP. Tuttavia, non vi è garanzia circa il fatto che elementi non rilevati dai consulenti della Società ovvero che sopravvengano successivamente al perfezionamento dell'Acquisizione conducano a una diversa determinazione del valore dei Rami d'Azienda. Inoltre, in linea con quanto normalmente accade nel contesto di simili operazioni, la Società ha svolto un'attività di *due diligence*, anche per il tramite di consulenti esterni, al fine di individuare eventuali criticità con riferimento ai Rami d'Azienda. Tuttavia, non vi può essere garanzia che le attività di *due diligence* svolte dalla Società e/o dai propri consulenti siano idonee ad individuare tutti i rischi o le criticità connesse ai Rami d'Azienda.

Nel caso in cui, nel periodo interinale (i.e., il periodo intercorrente tra il 15 dicembre 2017 e la data di perfezionamento dell'Acquisizione) o successivamente al perfezionamento dell'Acquisizione, si dovessero verificare passività, costi, danni, minusvalenze e/o insussistenze di attività e/o sopravvenienze passive relativamente ai Rami d'Azienda che non siano state rilevate nel corso dell'attività di *due diligence* o che non siano coperte, integralmente e/o parzialmente, dalle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Eurocommercial Properties Italia S.r.l. a beneficio dell'Emittente o rispetto alle quali non sia comunque possibile ottenere in tutto o in parte il pagamento del relativo indennizzo ai sensi del Contratto Preliminare, si potrebbero verificare effetti pregiudizievoli sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente o del Gruppo.

Inoltre, il Contratto Preliminare prevede che, qualora nel periodo interinale si verifichi un evento pregiudizievole rilevante, il venditore avrà la facoltà di recedere dal Contratto Preliminare con esclusivo riferimento al ramo d'azienda colpito dall'evento pregiudizievole rilevante. Tuttavia, qualora l'evento pregiudizievole riguardi il Ramo d'Azienda Leonardo, il recesso, ancorché esercitato con riferimento al solo Ramo d'Azienda Leonardo, farà venir meno l'obbligazione delle parti di perfezionare la compravendita di tutti i Rami d'Azienda e il Contratto Preliminare dovrà intendersi automaticamente risolto.

#### **Rischi connessi al *pre-letting***

Il Gruppo è esposto al rischio di non essere in grado di svolgere efficacemente le attività di promozione e incentivazione commerciale e pertanto di locare parzialmente gli spazi dei propri Centri Commerciali. Nell'ambito della propria attività di realizzazione dei Centri Commerciali, al fine di ottimizzarne la copertura degli spazi, l'Emittente effettua, prima dell'apertura, attività di relazione volta alla stipula dei contratti di locazione e affitto relativi ai Centri Commerciali in fase di sviluppo (c.d. *pre-letting*). In caso di insuccesso dell'attività di *pre-letting*, l'eventuale calo del tasso di occupazione ovvero la mancata allocazione di tutti gli spazi dei Centri Commerciali potrebbe comportare una diminuzione dei ricavi da locazione.

#### **Rischi connessi alla gestione del credito per attività di locazione e vendita**

L'attività del Gruppo è esposta al rischio di credito, ossia al rischio che gli operatori presenti nei Centri Commerciali o gli acquirenti degli immobili del Patrimonio Immobiliare non adempiano alla loro obbligazione

di pagamento o che si riscontrino criticità nel recupero dei crediti nei confronti degli stessi. Inoltre, l'eventuale deterioramento del merito di credito dei debitori del Gruppo potrebbe avere effetti negativi sulla capacità di questi ultimi di onorare gli impegni derivanti dai contratti di locazione o compravendita, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

**Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio Immobiliare del Gruppo e destinazione d'uso**

L'Emittente svolge la propria attività principalmente nel mercato immobiliare italiano. Inoltre il Portafoglio Immobiliare del Gruppo ha una destinazione di uso prevalente nel segmento commerciale/*retail*. Benché le attività del Gruppo siano distribuite a livello geografico nell'intero territorio italiano e romeno, tuttavia le stesse sono esposte alle variazioni dello scenario macroeconomico in questi due Paesi. Inoltre, in considerazione della concentrazione degli immobili in relazione alla destinazione d'uso, un eventuale ciclo economico negativo del segmento di mercato di riferimento in cui opera l'Emittente potrebbe comportare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

**Rischi connessi all'eventuale recesso o mancato rinnovo dei contratti di locazione o di affitto di ramo d'azienda da parte dei conduttori o degli affittuari**

Il Gruppo è esposto al rischio che i conduttori delle unità immobiliari o gli affittuari dei rami d'azienda recedano unilateralmente dai contratti in essere o che esercitino la facoltà di disdetta. Inoltre, con esclusivo riferimento ai contratti di locazione, il Gruppo è esposto al rischio che i conduttori, in occasione del mancato rinnovo, abbiano diritto a ricevere un'indennità di avviamento.

In caso di affitti di rami d'azienda, il recesso è regolato contrattualmente dalle parti mentre, per quanto riguarda le locazioni commerciali, ai sensi delle norme italiane in materia, ciascun conduttore può recedere unilateralmente da tali contratti qualora ricorrano "gravi motivi". In caso di esercizio del diritto di recesso, l'eventuale protrarsi dei tempi necessari per individuare un nuovo conduttore cui locare l'unità immobiliare potrebbe incidere sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

**Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse**

Il Gruppo è esposto al rischio che possano verificarsi oscillazioni significative dei tassi di interesse e che le politiche adottate per neutralizzare tali oscillazioni si rivelino insufficienti. Al 31 dicembre 2017, circa il 35% dell'indebitamento del Gruppo era espresso a tassi variabili, per circa complessivi Euro 368,4 milioni. Il Gruppo ha posto in essere una politica finalizzata a mitigare il costo dell'indebitamento e gli effetti derivanti dall'oscillazione dei tassi di interesse e a tal fine, stipula contratti del tipo "*Interest Rate Swap*". Sebbene il Gruppo abbia una politica attiva di gestione del rischio, in caso di aumento dei tassi di interesse e di insufficienza degli strumenti di copertura predisposti dal Gruppo, l'aumento degli oneri finanziari a carico dello stesso relativi all'indebitamento a tasso variabile e di eventuali operazioni di finanziamento potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

**Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio**

Il Gruppo è esposto al rischio che possano verificarsi oscillazioni significative dei tassi di cambio e che le politiche adottate per neutralizzare tali oscillazioni si rivelino insufficienti. L'attività del Gruppo è condotta, con riferimento ai Centri Commerciali situati in Romania, nella valuta rumena Lei. Tale circostanza espone il Gruppo IGD ai rischi connessi alla variazione dei tassi di cambio dell'Euro nei confronti del Lei. Benché i canoni relativi ai contratti di locazione con gli operatori dei Centri Commerciali in Romania siano denominati in Lei e collegati all'andamento dell'Euro, l'eventuale variazione dei tassi di cambio dell'Euro nei confronti del Lei potrebbe incidere sull'ammontare degli stessi, con conseguente difficoltà per gli operatori di adempiere alle proprie obbligazioni contrattuali. Variazioni negative del Lei potrebbero produrre effetti negativi in sede di conversione dei bilanci della controllata Winmagazin e, in particolare, determinare svalutazioni di immobili del Patrimonio Immobiliare rumeno.

**Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull'evoluzione del mercato di riferimento**

Il Documento di Registrazione contiene alcune dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo del Gruppo, formulate dal Gruppo stesso sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, della propria esperienza e dell'elaborazione di dati reperibili sul mercato che non sono stati sottoposti a verifica indipendente. Non è possibile garantire che le dichiarazioni di preminenza e le stime formulate direttamente dalla Società possano essere confermate. Il Documento di Registrazione contiene altresì

valutazioni previsionali formulate dall'Emittente con riferimento all'andamento del settore in cui esso opera. Sebbene l'Emittente ritenga di aver selezionato le fonti che meglio rappresentino i mercati di riferimento, la loro evoluzione e il relativo posizionamento della Società, tali valutazioni previsionali potrebbero non trovare conferma in futuro a causa di rischi noti e ignoti e ulteriori fattori di incertezza ovvero differire, anche in modo significativo, dai dati elaborati da ulteriori fonti terze.

#### **Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso**

Alla Data della Nota di Sintesi, il Gruppo è parte in alcuni procedimenti giudiziari, civili, fiscali o di natura amministrativa, il cui *petitum* non sempre è determinato o determinabile. In caso di soccombenza nei contenziosi di cui è parte, il Gruppo è esposto al rischio che il fondo contenzioso legale si possa rivelare insufficiente ovvero che la Società e/o il Gruppo possano subire un danno di immagine e reputazionale.

#### **Rischi connessi ai procedimenti sanzionatori a carico degli esponenti aziendali dell'Emittente**

Alla Data della Nota di Sintesi, alcuni membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sono stati e/o sono coinvolti in procedimenti giudiziari e/o sanzionatori. In generale, sussiste il rischio che, nell'ipotesi di provvedimenti giudiziari o sanzionatori di particolare gravità, gli esponenti aziendali possano perdere i requisiti previsti dalle norme e dai regolamenti applicabili per svolgere il ruolo ricoperto alla Data della Nota di Sintesi all'interno del Gruppo (ovvero che, indipendentemente dalla perdita dei requisiti, l'Emittente adotti specifiche misure o provvedimenti nei confronti degli esponenti aziendali interessati), con conseguenti impatti sulla *governance* e sulla reputazione dell'Emittente e/o del Gruppo.

#### **Rischi connessi alle coperture assicurative**

Il Gruppo è esposto ad alcuni rischi non assicurati o rispetto ai quali una copertura assicurativa non è generalmente disponibile o non è generalmente disponibile a condizioni commerciali ragionevoli. Nonostante l'Emittente gestisca i propri rischi mediante la stipula di polizze assicurative, è possibile che queste non siano sufficienti a coprire tutte le perdite potenzialmente subite. L'Emittente non è pertanto in grado di garantire che non si verifichino in futuro perdite superiori rispetto al limite di valore assicurato o che eventuali proventi assicurativi saranno integralmente incassati. Inoltre, nel caso in cui si verificassero perdite non coperte da polizze assicurative e il Gruppo dovesse essere tenuto a risarcirle, si potrebbero verificare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

#### **Rischi connessi agli Indicatori Alternativi di Performance**

Il Documento di Registrazione contiene alcuni indicatori economici e finanziari utilizzati dall'Emittente per monitorare l'andamento economico e finanziario del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017, 2016 e 2015. Poiché tali indicatori non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci consolidati, e non sono soggetti a revisione contabile, il criterio applicato dall'Emittente per la relativa determinazione potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e pertanto tali dati potrebbero non essere comparabili con quelli eventualmente presentati da tali gruppi. L'Emittente risulta, dunque, esposto al rischio di scostamento nella definizione degli Indicatori Alternativi di *Performance* rispetto a quanto determinato da altri gruppi.

#### **Rischi connessi all'eventuale *downgrading* del *rating* attribuito all'Emittente**

Il Gruppo è esposto al rischio che il *rating* "Baa3 *outlook stable*" assegnato alla Società da Moody's Investors Service, e che si colloca nella fascia di rating c.d. "*investment grade*", possa subire un peggioramento (c.d. *downgrading*) o essere ritirato. Qualora il predetto *rating* dovesse essere oggetto di *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. La maggiore difficoltà di accesso al mercato di capitali potrebbe determinare l'incremento dei costi di finanziamento, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Inoltre, il Prestito Obbligazionario 2016 e il Prestito Obbligazionario 2017 prevedono che qualora la Società cessi di avere un *rating* in area c.d. "*investment grade*", assegnato da una primaria agenzia, il tasso di interesse annuale applicato agli importi finanziati sia automaticamente incrementato dell'1,25% annuo.

#### **Rischi connessi alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche e all'eventuale inadeguatezza del modello di organizzazione e gestione dell'Emittente ex D. Lgs. 231/2001**

Il Gruppo è esposto al rischio di incorrere in sanzioni derivanti da un'eventuale valutazione di inadeguatezza

	<p>del proprio modello di organizzazione, gestione e controllo. Il D. Lgs. 231/2001 prevede una responsabilità amministrativa degli enti quale conseguenza di alcuni reati commessi da amministratori, dirigenti e dipendenti nell'interesse e a vantaggio dell'ente medesimo. L'Emittente ha adottato nel 2006 il modello di organizzazione e gestione previsto dal D. Lgs. 231/2001. Tuttavia, l'adozione di modelli di organizzazione e gestione non esclude di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste nel D. Lgs. 231/2001. Alla Data della Nota di Sintesi, tutte le società di diritto italiano controllate dall'Emittente hanno adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001, ad esclusione delle controllate Millennium Gallery S.r.l. e Arco Campus S.r.l. La Società non ha esteso l'adozione del predetto modello alle sue controllate aventi sede all'estero (SC Winmagazin S.A. e Winmarkt Management Srl). Sebbene il Gruppo abbia adottato delle procedure di analisi di rischio relative alle controllate estere e alla normativa locale ad esse applicabile, sussiste in ogni caso il rischio che, in presenza di determinate circostanze, la responsabilità amministrativa che possa verificarsi a livello di società controllate, anche all' estero, possa avere impatti diretti sulla responsabilità della Società, pertanto esposta al rischio di eventuali sanzioni pecuniarie o interdittive nonché a danni di immagine e/o reputazionali.</p>
	<p><b>Fattori di rischio relativi al settore in cui l'Emittente e il Gruppo operano</b></p>
	<p><b>Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare</b></p> <p>L'Emittente è esposto al rischio che il Patrimonio Immobiliare sia oggetto di future svalutazioni, anche significative, derivanti da variazioni dei <i>trend</i> di crescita del settore immobiliare. Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione e al regime fiscale. Qualora si manifestassero eventuali variazioni negative dei <i>trend</i> di crescita del settore immobiliare, quali fluttuazioni dell'andamento del settore immobiliare o altri fattori che possano influenzare il valore degli immobili, potrebbero verificarsi effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.</p> <p><b>Rischi connessi all'attività immobiliare nel settore della grande distribuzione</b></p> <p><i>Rischi connessi all'andamento del settore della grande distribuzione</i></p> <p>Il Gruppo è esposto al rischio che il settore dei Centri Commerciali e della grande distribuzione possano essere influenzati negativamente da fattori sociali e tecnologici. In particolare, il settore dei Centri Commerciali è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, socio-culturali e istituzionali, quali l'andamento dei consumi e del tasso di disoccupazione. Un eventuale andamento negativo del settore potrebbe comportare significativi effetti sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria degli operatori presenti all'interno dei Centri Commerciali, fino a determinare casi di insolvenza degli stessi, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.</p> <p><i>Rischi connessi allo svolgimento di attività attraverso appaltatori</i></p> <p>Il Gruppo è esposto al rischio di essere solidalmente responsabile con appaltatori e/o eventuali subappaltatori in relazione a taluni obblighi derivanti dai contratti di appalto stipulati. Alla Data della Nota di Sintesi l'Emittente ha un importo limitato di contratti di appalto in essere in relazione al numero circoscritto di investimenti in corso, il cui ammontare residuo è complessivamente pari a circa Euro 25 milioni. La disciplina vigente in Italia prevede una responsabilità solidale, nei limiti del corrispettivo dovuto per l'appalto, tra committente, appaltatore ed eventuali subappaltatori relativamente a taluni oneri di carattere retributivo, contributivo e fiscale derivanti dall'appalto e dall'eventuale subappalto. Nel periodo di riferimento e sino alla Data della Nota di Sintesi, non si sono registrate circostanze che abbiano determinato un incremento del numero dei contratti di appalto stipulati dal Gruppo, né si sono verificati eventi che abbiano inciso sui tempi o sui costi di realizzazione delle opere da parte degli appaltatori ovvero che abbiano determinato, ai sensi della disciplina vigente, una responsabilità solidale dell'Emittente in relazione agli obblighi dell'appaltatore o di eventuali subappaltatori. Fermo restando quanto precede, il verificarsi dei predetti eventi potrebbe determinare ulteriori oneri a carico della Società.</p> <p><i>Rischi connessi alla concorrenza nel settore immobiliare dei Centri Commerciali</i></p> <p>Il Gruppo è esposto al rischio che l'inasprirsi della concorrenza tipica del settore immobiliare possa limitare la capacità di IGD di far crescere ovvero adattare la struttura del <i>business</i> alle future esigenze del settore.</p>

	<p>L'Emittente deve misurarsi non solo con società immobiliari di piccole o medie dimensioni, ma anche con gruppi italiani e internazionali che, negli ultimi anni, hanno intrapreso vari progetti di sviluppo in Italia. La concorrenza nel settore immobiliare potrebbe ridurre le possibilità del Gruppo di identificare e realizzare opportunità di investimento in grado di raggiungere gli obiettivi di profitto di volta in volta prefissati. Inoltre, l'elevata concorrenza nel settore immobiliare di riferimento, ovvero la saturazione del mercato in alcune aree geografiche, potrebbe ridurre la quota di mercato relativa del Gruppo e rendere meno attrattive sia per gli operatori commerciali che per i consumatori le strutture commerciali del Gruppo stesso. Inoltre, a fronte di una maggiore offerta di immobili commerciali, gli operatori commerciali potrebbero orientarsi verso immobili più moderni, efficienti e meglio posizionati rispetto ai collegamenti e ai trasporti pubblici, con possibile riduzione della capacità dell'Emittente di mantenere i conduttori esistenti o di attrarre nuovi conduttori. Inoltre, l'elevato livello di concorrenza tra operatori del mercato immobiliare commerciale potrebbe ridurre la capacità dell'Emittente di attrarre nuovi conduttori ovvero di ottenere canoni in linea con le attese della Società.</p> <p><b>Rischi connessi all'evoluzione e alla crescita dell'e-commerce</b></p> <p>Il Gruppo è esposto al rischio che la crescita e il consolidamento dei rivenditori <i>on-line</i> possa ridurre i margini degli operatori tradizionali e influenzare negativamente il settore della grande distribuzione e dei Centri Commerciali. Il settore dell'e-commerce nel corso degli anni ha registrato un incremento del volume degli affari dovuto ad una costante crescita della domanda di acquisti <i>on-line</i>. La crescita del settore e-commerce ha concorso a determinare la riduzione dei volumi e dei prezzi di vendita dei prodotti venduti dai distributori tradizionali e del volume degli accessi nei punti vendita fisici. Un ulteriore incremento degli acquisti sul canale <i>online</i> potrebbe causare una riduzione, anche significativa, dei fatturati e dei margini degli operatori e conseguentemente dei ricavi e dei proventi operativi del Gruppo, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.</p> <p><b>Rischi connessi alle variazioni del quadro normativo e al mancato rispetto delle normative e degli standard applicabili all'attività del Gruppo</b></p> <p>Il Gruppo è esposto al rischio di variazioni del quadro normativo di riferimento che potrebbero comportare danni e/o limitazioni all'attività del Gruppo. Eventuali futuri mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente potrebbero comportare modifiche alle condizioni operative e richiedere un aumento degli investimenti e un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità del Gruppo. L'eventuale mancato rispetto degli <i>standard</i> normativi in materia urbanistica o ambientale di taluni immobili del Patrimonio Immobiliare potrebbe incidere negativamente sul valore e/o sulla commerciabilità degli immobili di proprietà del Gruppo, o generare un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità dell'Emittente.</p> <p><b>Rischi connessi all'attuale congiuntura economica</b></p> <p>Il Gruppo è esposto al rischio che un contesto macroeconomico negativo possa impedire l'accesso al mercato dei capitali, o impedirne l'accesso a condizioni favorevoli. La situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo è influenzata dai vari fattori macroeconomici, che potrebbero determinare il peggioramento dell'andamento del mercato immobiliare e del settore della grande distribuzione. Qualora questa fase di crescita dovesse subire un rallentamento o addirittura arrestarsi nei Paesi in cui il Gruppo opera, ciò potrebbe comportare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Inoltre, un contesto macroeconomico negativo potrebbe impedire al Gruppo l'accesso al mercato dei capitali, o impedirne l'accesso a condizioni favorevoli.</p>
<b>D.3</b>	<b>Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta</b>
	<p><b>Rischi connessi alla liquidità e alla volatilità delle Nuove Azioni</b></p> <p>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 MTA. Tuttavia, tali titoli potrebbero presentare problemi di liquidità 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.</p> <p><b>Rischi connessi ai criteri di determinazione del Prezzo di Offerta</b></p> <p>Il Prezzo di Offerta, pari a Euro 5,165 per Nuova Azione, è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione</p>

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 simili, uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. *Theoretical Ex Right Price* - TERP) delle azioni esistenti.

#### **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. 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 e/o di mancato esercizio entro il termine del relativo 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.

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

Alla Data della Nota di Sintesi, 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 61,37 milioni. Si evidenzia tuttavia che tale impegno non è garantito. Inoltre, in data 21 marzo 2018, la Società ha sottoscritto con Banca IMI, BNP Paribas e Morgan Stanley, il Contratto di *Underwriting*. Il Contratto di *Underwriting* è stato redatto a condizioni usuali per operazioni simili, 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 inoptate al termine dell'Offerta in Borsa, fino all'importo massimo complessivo di 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. 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, 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.

#### **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%.

#### **Rischi connessi al capitale circolante netto**

Il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario complessivo per i 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi 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 contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2013/319, l'Emittente dichiara che alla Data della Nota di Sintesi 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 di Sintesi, pari a circa Euro 301,9 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; (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 di Sintesi, 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 di Sintesi 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 di Sintesi; 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 di Sintesi, non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. 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 relativo all'Acquisizione. 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). 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 che passerebbe dal 47,36% (al 31 dicembre 2017) a circa il 51,80%. 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.

#### **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 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.

#### **Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse**

Alla Data della Nota di Sintesi 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 di Sintesi 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 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. In aggiunta a quanto sopra, Banca IMI, Garante nell'ambito dell'Offerta,

	ricopre altresì il ruolo di <i>Specialist</i> 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 <i>margin loan</i> e attività di <i>hedging</i> , o stipulare accordi finanziari aventi a oggetto derivati e/o <i>collar</i> con uno o più soggetti interessati a partecipare all'Aumento di Capitale, ivi inclusi gli azionisti dell'Emittente che intendano sottoscrivere le Nuove Azioni.
--	---

### Sezione E - Offerta

<b>E.1</b>	<b>Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta</b>																														
	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.																														
<b>E.2a</b>	<b>Motivazioni dell'Offerta e impiego dei proventi</b>																														
	<p>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 di Sintesi, 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 e, per la restante parte, pari a circa Euro 38,2 milioni, alla riduzione del fabbisogno finanziario complessivo netto, con conseguente rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società.</p> <p>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 di Sintesi. 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 di Sintesi.</p>																														
<b>E.3</b>	<b>Termini e condizioni dell'Offerta</b>																														
	<p>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.</p> <p>La seguente tabella riassume i dati rilevanti dell'Offerta:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Dati rilevanti dell'Offerta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Numero di Nuove Azioni offerte in sottoscrizione</td> <td style="text-align: right;">massime n. 29.037.340 Nuove Azioni</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di opzione</td> <td style="text-align: right;">n. 5 Nuove Azioni ogni n. 14 azioni detenute</td> </tr> <tr> <td>Prezzo di Offerta per ciascuna Nuova Azione</td> <td style="text-align: right;">Euro 5,165</td> </tr> <tr> <td>Controvalore massimo dell'Aumento di Capitale</td> <td style="text-align: right;">Euro 149.977.861,10</td> </tr> <tr> <td>Numero totale di azioni componenti il capitale sociale alla Data della Nota di Sintesi</td> <td style="text-align: right;">n. 81.304.563</td> </tr> <tr> <td>Capitale sociale alla Data della Nota di Sintesi</td> <td style="text-align: right;">Euro 599.760.278,16</td> </tr> <tr> <td>Numero totale di azioni componenti il capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione</td> <td style="text-align: right;">n. 110.341.903</td> </tr> <tr> <td>Capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione</td> <td style="text-align: right;">Euro 749.738.139,26</td> </tr> <tr> <td>Percentuale delle Nuove Azioni sul capitale sociale, in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale</td> <td style="text-align: right;">26,32%%</td> </tr> </tbody> </table> <p>La seguente tabella riporta il calendario indicativo dell'Offerta in Opzione.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Calendario indicativo dell'Offerta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inizio del Periodo di Opzione</td> <td style="text-align: right;">26 marzo 2018</td> </tr> <tr> <td>Ultimo giorno di negoziazione dei Diritti di Opzione</td> <td style="text-align: right;">9 aprile 2018</td> </tr> <tr> <td>Termine del Periodo di Opzione e termine ultimo di sottoscrizione delle Nuove Azioni</td> <td style="text-align: right;">13 aprile 2018</td> </tr> <tr> <td>Comunicazione dei risultati dell'Offerta</td> <td style="text-align: right;">Entro 5 giorni dal termine del Periodo di Opzione</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il Periodo di Opzione decorre dal 26 marzo 2018 al 13 aprile 2018 (estremi inclusi). I Diritti di Opzione, che</p>	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 di Sintesi	n. 81.304.563	Capitale sociale alla Data della Nota di Sintesi	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%%	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
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 di Sintesi	n. 81.304.563																														
Capitale sociale alla Data della Nota di Sintesi	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%%																														
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																														

	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 di Sintesi. 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.</p>
<b>E.4</b>	<b>Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta</b>
	<p>Si segnala che alla Data della Nota di Sintesi 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 <i>Pre-Underwriting</i> e del Contratto di <i>Underwriting</i>.</p> <p>Si segnala, inoltre, che alla Data della Nota di Sintesi 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 <i>investment banking</i> 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, <i>repo</i>, prestito titoli, operazioni di <i>trade finance</i>, accordi di <i>clearing</i> 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 "collaterale" a garanzia delle obbligazioni dell'Emittente e/o hanno e/o potrebbero avere la possibilità di compensare il valore di tali garanzie ("collaterale") 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 <i>fee</i> a fronte della prestazione di tali servizi, della conclusione di tali accordi e operazioni.</p> <p>Con riferimento a quanto sopra si precisa che, <i>inter alia</i>, 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"<sup>1</sup>) rispettivamente per Euro 183,5 milioni (utilizzato alla medesima data per Euro 134,2 milioni) ed Euro 401,0 milioni (utilizzato</p>

<sup>1</sup> 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.

	<p>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" <sup>(2)</sup> 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 <i>leasing</i> 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 <i>Specialist</i> relativamente ad alcuni strumenti finanziari emessi dall'Emittente.</p> <p>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 <i>margin loan</i> e attività di <i>hedging</i>, o stipulare accordi finanziari aventi a oggetto derivati e/o <i>collar</i> 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). Inoltre, si segnala che, 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. Si evidenzia tuttavia che tale impegno non è garantito.</p>
<b>E.5</b>	<b>Azionisti Venditori e accordi di <i>lock-up</i></b>
	<p>Nell'ambito dell'Offerta non è previsto alcun azionista venditore. Le Nuove Azioni sono offerte direttamente dall'Emittente. Nell'ambito del Contratto di <i>Underwriting</i>, in linea con quanto concordato nel Contratto di <i>Pre-Underwriting</i>, la Società ha assunto l'impegno nei confronti dei Garanti, per un periodo di 180 giorni a decorrere dalla data di <i>closing</i> <sup>(3)</sup> dell'Aumento di Capitale, a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di emissione delle azioni IGD, di strumenti finanziari convertibili o scambiabili con le azioni IGD, <i>warrant</i> 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 <i>closing</i> dell'Aumento di Capitale (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 attribuiscono 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 in ogni caso salvi dagli impegni di cui sopra i trasferimenti azionari relativi a offerte pubbliche di acquisto <i>ex art. 101-bis</i> 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 <i>lock-up</i> analoghi per la relativa durata residua) e le operazioni collegate ad</p>

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

	accordi di prestito titoli.
<b>E.6</b>	<b>Diluizione</b>
	<p>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%.</p>
<b>E.7</b>	<b>Spese stimate addebitate ai sottoscrittori</b>
	Nessun onere o spesa accessoria è prevista a carico del sottoscrittore.