

## DOCUMENTO CONTENENTE LE INFORMAZIONI CHIAVE ('KID')

**Scopo:** il presente Documento (detto anche "**Key Information Document**" o "**KID**") contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi: (i) a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo Prodotto, e (ii) a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

**Prodotto:** si segnala che alla data del presente Documento non vi è certezza che i Diritti di Opzione (come di seguito definiti) costituiscano un "prodotto di investimento al dettaglio preassemblato" ("**PRIIP**") e siano, pertanto, soggetti al Regolamento (UE) n. 1286/2014 e alla relativa normativa di attuazione. Ciò nonostante, Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. in via prudenziale ha deciso di trattare i Diritti di Opzione come PRIIP, di assumerne il ruolo di ideatore e di redigere conseguentemente il presente Documento.

Tipologia:	Diritti di opzione (i " <b>Diritti di Opzione</b> ") su azioni di nuova emissione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (" <b>IGD</b> ", la " <b>Società</b> " o l'" <b>Emittente</b> ") assegnati agli azionisti della Società in proporzione alle azioni IGD dagli stessi posseduti (le " <b>Azioni IGD</b> "), nell'ambito dell'Aumento di Capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria dell'Emittente il 12 febbraio 2018 e le cui condizioni finali sono state determinate dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 21 marzo 2018, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, per un controvalore massimo complessivo pari ad Euro 149.977.861,10 (l'" <b>Aumento di Capitale</b> ").
Ideatore del PRIIP:	Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.
Codice ISIN Diritti di Opzione:	IT0005322588
Sito web Emittente:	<a href="http://www.gruppoigd.it">www.gruppoigd.it</a>
Autorità competente:	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa

Per ulteriori informazioni chiamare il numero: +39 051 509213

Questo documento è stato prodotto in data: 23 marzo 2018.

State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

### Che cos'è questo prodotto?

**Tipo:** i Diritti di Opzione sono strumenti finanziari derivati che incorporano una opzione di tipo "**call**". I Diritti di Opzione sono stati staccati dalle azioni IGD e possono essere compravenduti sul Mercato Telematico Azionario ("**MTA**") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. dal 26 marzo 2018 fino al 9 aprile 2018 e danno diritto a, ma non l'obbligo di, sottoscrivere azioni IGD di nuova emissione nel rapporto nel prosieguo indicato. I Diritti di Opzione possono essere esercitati durante il periodo che decorre dal 26 marzo 2018 al 13 aprile 2018 (il "**Periodo di Opzione**"). Le Nuove Azioni IGD (come di seguito definite) sottoscritte entro la fine del Periodo di Opzione saranno accreditate sui conti degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. al termine della fase di regolamento dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione con disponibilità in pari data. I Diritti di Opzione che risulteranno eventualmente non esercitati al termine del Periodo di Opzione saranno offerti in Borsa dalla Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile, entro il mese successivo al termine di quest'ultimo (l'"**Asta dell'Inoptato**"). Si segnala che, ai fini dell'Aumento di Capitale e dell'offerta delle Azioni IGD di nuova emissione, è stato approvato da Consob un prospetto informativo, costituito da tre documenti distinti: il documento di registrazione, la nota informativa e la nota di sintesi (il "**Prospetto**"). Tale Prospetto è disponibile sul sito della Società.

**Obiettivi:** I Diritti di Opzione conferiscono il diritto di sottoscrivere **n. 5** nuove azioni IGD (le "**Nuove Azioni IGD**") ogni **n. 14** Azioni Ordinarie possedute, ad un prezzo unitario pari ad Euro **5,165** (il "**Prezzo di Offerta**"). Nel caso in cui non vengano esercitati entro il termine del Periodo di Opzione, i Diritti di Opzione decadranno del proprio valore. Questa tipologia di prodotto fornisce un'esposizione con leva finanziaria legata all'andamento del valore di mercato delle Azioni IGD.

L'azionista o l'acquirente potrà decidere di esercitare i Diritti di Opzione sottoscrivendo, al Prezzo di Offerta, **n. 5** Nuove Azioni IGD ogni **n. 14** Diritti di Opzione acquisiti spettanti a fronte di azioni ordinarie possedute e/o diritti acquisiti sul mercato.

Il profitto (o la perdita) per coloro che acquisteranno i Diritti di Opzione sull'MTA sarà pari al prodotto tra il numero di Nuove Azioni IGD sottoscritte ("**N**") a fronte dell'esercizio dei Diritti di Opzione acquistati, e il maggiore tra zero e la differenza tra (a) il prezzo di Mercato delle Azioni IGD (il "**Sottostante**") al momento dell'esercizio dei Diritti di Opzione e (b) il Prezzo di Offerta, al netto del prezzo pagato per l'acquisto dei Diritti di Opzione (il "**Premio**") e degli eventuali costi totali sostenuti su di essi (i "**Costi Totali**"), come mostrato nel grafico di payoff riportato nella sezione "Scenari di Performance".

Di seguito, per comodità di lettura, si riporta la formalizzazione del profitto (o la perdita) appena descritto:

$$\text{Profitto (o perdita)} = [N \times \max(0; \text{Sottostante} - \text{Prezzo di Offerta})] - \text{Premio} - \text{Costi Totali}$$

L'investimento è pari a Euro 10.000 e corrisponde all'importo complessivo investito sia per l'acquisto dei Diritti di Opzione che, nel caso di esercizio di tali Diritti di Opzione, per il pagamento del Prezzo di Offerta per ogni Nuova Azione IGD sottoscritta. Pertanto, in caso di mancato esercizio dei Diritti di Opzione, la perdita deriva esclusivamente dal prezzo pagato per l'acquisto di tali Diritti di Opzione e dagli eventuali costi sostenuti. Si precisa che il prezzo di mercato dei Diritti di Opzione iniziale (il “Valore Teorico Iniziale”) è stato determinato come differenza tra il Prezzo di Mercato delle Vecchie Azioni IGD e il Prezzo di Equilibrio delle Azioni IGD. Il Prezzo di Equilibrio delle Azioni è pari al prezzo di apertura delle Azioni IGD il 26 marzo 2018 (data di avvio dell'Aumento di Capitale e di stacco sull'MTA dei Diritti di Opzione delle Azioni IGD), come comunicato da Borsa Italiana il 23 marzo 2018 alle ore 18:00 (Euro 6,554).

La posizione di colore, invece, che sono già azionisti dell'Emittente, in conseguenza dell'emissione delle Nuove Azioni IGD, si modifica sia in caso di integrale esercizio dei Diritti di Opzione sia in caso di mancato esercizio.

Il profitto (o la perdita) per il singolo azionista che deciderà di sottoscrivere integralmente i Diritti di Opzione conferitigli, dipenderà dai seguenti fattori: il numero di vecchie azioni ordinarie detenute, il numero di nuove azioni acquistate mediante tali Diritti al Prezzo di Offerta, il prezzo di mercato del “Sottostante” successivamente alla data di avvio dell'Aumento di Capitale e il prezzo di mercato del “Sottostante” prima della data di avvio dell'Aumento di Capitale. Pertanto, il profitto (o la perdita) sarà pari al controvalore di mercato del “Sottostante” successivamente alla data di avvio dell'Aumento di Capitale al netto dell'esborso sostenuto per l'esercizio delle nuove azioni al Prezzo di Offerta e della posizione economica dell'azionista prima della data di avvio dell'Aumento di Capitale.

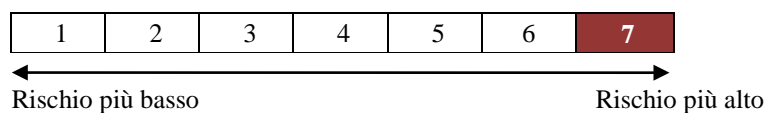
Il profitto (o la perdita) per il singolo azionista che deciderà di non esercitare nessun Diritto di Opzione per l'acquisto di nuove azioni dipenderà dai seguenti fattori: il prezzo di mercato del “Sottostante” successivamente alla data di avvio dell'Aumento di Capitale, il prezzo di mercato del “Sottostante” prima della data di avvio dell'Aumento di Capitale e il valore di mercato dei Diritti di Opzione. Pertanto, il profitto (o la perdita) è pari alla differenza tra il prezzo di mercato del “Sottostante” successivamente alla data di avvio dell'Aumento di Capitale e il prezzo di mercato del “Sottostante” prima della data di avvio dell'Aumento di Capitale moltiplicato per il numero delle vecchie azioni ordinarie possedute.

Si noti che, a tale profitto (o perdita) si aggiunge l'effetto economico derivante dalla possibile vendita, sul MTA, dei Diritti di Opzione non esercitati che sono stati riconosciuti gratuitamente da IGD ai possessori di azioni ordinarie.

**Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto:** i Diritti di Opzione saranno assegnati dall'Emittente a coloro che risultino azionisti della Società alla data di avvio dell'Aumento di Capitale, ai sensi delle norme di legge e regolamentari applicabili alle società con azioni quotate sull'MTA. I Diritti di Opzione saranno compravendibili sull'MTA dagli azionisti e dagli investitori durante il periodo sopraindicato, tuttavia non saranno oggetto di una specifica attività di commercializzazione in considerazione della disciplina di cui all'art. 2441 del Codice Civile, agli stessi applicabili. In caso di dubbi sulla compatibilità dei Diritti di Opzione con le proprie conoscenze finanziarie, profilo di rischio e obiettivi di investimento, l'investitore deve contattare il proprio *broker* ovvero il proprio consulente finanziario per ottenere i necessari chiarimenti. In ogni caso i Diritti di Opzione sono strumenti adatti ad investitori che siano disposti a subire perdite in conto capitale fino al 100% del loro investimento o che abbiano una propensione al rischio molto alta o che non ricerchino una garanzia di redditività o rendita certa. Al termine del Periodo di Opzione, infatti, i Diritti di Opzione potrebbero anche risultare *out of the money*, con la conseguenza che il loro esercizio potrebbe non essere economicamente conveniente. In tal caso gli investitori perderebbero l'intero valore del loro investimento effettuato nei Diritti di Opzione.

## Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

### Indicatore sintetico di rischio (SRI):



L'SRI è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo Prodotto rispetto ad altri prodotti. Esprime la probabilità che il Prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti dei mercati. Questo Prodotto è stato classificato nella classe di rischio 7 su 7 che corrisponde alla classe di rischio più alta.

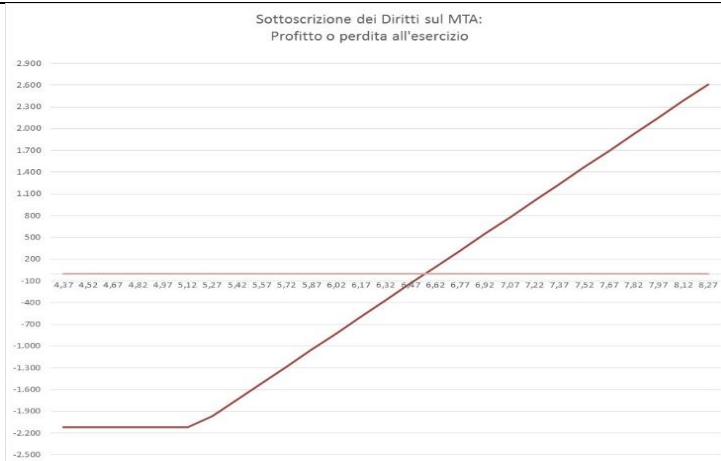
Questo Prodotto non comprende alcuna protezione dalla *performance* futura del mercato. Pertanto, potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso. La perdita massima possibile per il compratore e il venditore è descritta nella sezione ‘Scenari di performance’.

**Scenari di performance:** Ai fini della rappresentazione grafica degli scenari di performance al momento dell'esercizio dei Diritti di Opzione, questa sezione fa riferimento ad un investimento massimo di Euro 10.000 effettuato da un investitore che acquisti i Diritti di Opzione sull'MTA. Si precisa ulteriormente che solo come finalità espositiva e di rappresentazione grafica, il numero dei Diritti di Opzione sono stati arrotondati all'intero più vicino.

Il Valore Teorico Iniziale è pari a Euro 0,4961 come comunicato da Borsa Italiana il 23 marzo 2018 alle ore 18:00. In questa rappresentazione, tale Valore Teorico è ipotizzato costante, ma durante il Periodo di negoziazione del Diritto di Opzione potrà essere soggetto a variazioni di prezzo.

L'investimento iniziale di Euro 10.000 comprende un Premio pari a Euro 2.119,41 che permette di acquistare n. 4.272 Diritti di Opzione al Valore Teorico Iniziale e di esercitare, in condizioni di convenienza (prezzo di mercato del Sottostante maggiore del Prezzo di Offerta incrementato del prezzo pagato per i Diritti di Opzione e degli eventuali costi sostenuti su di essi), n. 1.526 Nuove Azioni IGD al Prezzo di Offerta il cui controvalore è pari alla data di esercizio a Euro 7.880,59. La Somma dei due importi corrisponde a Euro 10.000.

E' possibile aprire la posizione pagando un Premio dei Diritti di Opzione diverso da quanto presentato, a seconda delle condizioni dei mercati e delle caratteristiche specifiche del contratto negoziato.



Questo grafico mostra la possibile *performance* del prodotto al momento dell'esercizio dei Diritti di Opzione da parte dell'acquirente di tali Diritti di Opzione sull'MTA. Può essere confrontato con il *payoff* di altri derivati. Il grafico presentato mostra una serie di possibili risultati all'esercizio e non è un'indicazione esatta dell'importo del possibile risultato. L'importo del risultato varia a seconda del valore del Sottostante. Per ciascun valore del Sottostante, il grafico mostra quale sarebbe il profitto (o la perdita) del prodotto. L'asse orizzontale mostra i diversi valori possibili del Sottostante, mentre l'asse verticale mostra il profitto (o la perdita).

Se acquistate questo prodotto vuol dire che secondo voi il prezzo delle Azioni IGD sarà, al momento dell'esercizio, al di sopra di: Prezzo di Offerta + Premio (per unità di Diritti di Opzione acquisiti) + Costi totali sostenuti (per unità di Diritti di Opzione acquisiti).

La vostra perdita massima sarebbe la perdita di tutto il vostro investimento, ovvero il premio relativo all'acquisto dei Diritti di Opzione e dei costi totali sostenuti su di essi.

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore e non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del risultato ottenuto.

Nel caso in cui i Diritti di Opzione non siano esercitati entro il termine del Periodo di Opzione, i Diritti di Opzione decadranno da ogni diritto divenendo privi di validità ad ogni effetto. In tal caso, la perdita dell'investitore al dettaglio sarà pari al Premio e agli eventuali costi sostenuti.

Come descritto nel paragrafo Obiettivi della sezione "Che cos'è questo prodotto?", la posizione dell'azionista, in virtù dell'emissione delle Nuove Azioni IGD, si modifica sia in caso di integrale esercizio dei Diritti di Opzione sia in caso di mancato esercizio e in questa sezione non vengono rappresentati i relativi scenari di performance.

**Che cosa accade se IGD non è in grado di corrispondere quanto dovuto?** I Diritti di Opzione non danno diritto alla corresponsione di alcuna somma di denaro da parte dell'Emittente, né a titolo di capitale o interessi né a qualsivoglia altro titolo. I Diritti di Opzione conferiscono ai rispettivi portatori esclusivamente il diritto di sottoscrivere Nuove Azioni IGD nel rapporto e nei termini suindicati.

## Quali sono i costi?

**Andamento dei costi nel tempo:** La diminuzione del rendimento (*Reduction in Yield – RYI*) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi una tantum, correnti e accessori.

Gli intermediari potrebbero applicare costi o richiedere commissioni sia ai fini dell'acquisto dei Diritti di Opzione sull'MTA che per il loro successivo esercizio. I costi richiesti da tali soggetti non sono in alcun modo sotto il controllo di IGD. Tali soggetti devono fornire all'investitore le informazioni riguardanti i costi applicati e indicare l'impatto che i costi totali possono avere sul rendimento potenziale dell'investimento nel corso del tempo.

**Composizione dei costi:** Gli intermediari potrebbero applicare costi o richiedere commissioni sia ai fini dell'acquisto dei Diritti di Opzione sull'MTA che per il loro successivo esercizio. I costi richiesti da tali soggetti non sono in alcun modo sotto il controllo di IGD.

## Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

I Diritti di Opzione hanno una durata limitata nel tempo e danno diritto esclusivamente a sottoscrivere Nuove Azioni IGD nel rapporto suindicato. I Diritti di Opzione non esercitati entro il 13 aprile 2018 torneranno automaticamente e obbligatoriamente nella disponibilità dell'Emittente, che li offrirà in Borsa nell'ambito dell'Asta dell'Inoptato. Coloro, pertanto, che non avranno esercitato i Diritti di Opzione dagli stessi posseduti entro il 13 aprile 2018, perderanno i propri Diritti di Opzione, senza avere diritto al pagamento di alcun importo in denaro da parte dell'Emittente. Del pari, coloro che acquisteranno i Diritti di Opzione nell'ambito dell'Asta dell'Inoptato dovranno esercitare tali diritti entro il termine che sarà indicato dall'Emittente. Scaduto tale termine senza che siano esercitati, i Diritti di Opzione saranno annullati e nulla sarà dovuto dall'Emittente ai rispettivi portatori.

**Come presentare reclami?** Eventuali reclami potranno essere indirizzati a Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., Via Agro Pontino 13, 48100 Ravenna, [igd@legalmail.it](mailto:igd@legalmail.it), Fax: +39 051 509247

**Altre informazioni rilevanti:** Per maggiori informazioni in merito ai Diritti di Opzione e alle Nuove Azioni IGD si rinvia al Prospetto.