

This Press Release does not constitute or form part of, an offer for sale of financial instruments or a solicitation to buy financial instruments. The financial instruments mentioned herein have not been, and will not be subject to registration under the U.S. Securities Act or in Australia, Canada, Japan and South Africa or in any other country where the offer or sale would be subject to the approval of local authorities or in any case prohibited by law. The financial instruments mentioned in this Press Release may not be offered or sold in the United States of America or to US persons, unless they are registered pursuant to the US Securities Act, or hold an exemption to registration applicable under the terms of the US Securities Act.

This Press Release is not, and will not be, mailed or otherwise forwarded, distributed or sent in or from, the United States of America or in, or from, any other country where such distribution is unlawful, or intended for publication for general circulation in those countries, and the Recipients (including custodians, nominees and trustees) are forbidden from mailing or otherwise forwarding, distributing or sending this Press Release in, or from, the United States of America or to, or from any other country where such distribution is unlawful, or to publications with a general circulation in such countries.

COMUNICATO STAMPA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI IGD SIIQ SPA

- **Sottoscritto l'accordo preliminare per l'acquisto da UnipolSai Assicurazioni S.p.A. dell'intero capitale sociale della società Punta di Ferro S.r.l., proprietaria della Galleria Commerciale puntadiferro di Forlì**
- **Avvio dell'offerta di massime n. 75.635.000 azioni di nuova emissione riservata a investitori qualificati, da realizzarsi con le modalità dell'*accelerated bookbuilding***

Bologna, 2 dicembre 2015 – IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (“**IGD**” o la “**Società**”) comunica che in data odierna ha sottoscritto con UnipolSai Assicurazioni S.p.A. (“**UnipolSai**”) un accordo preliminare per l'acquisto dell'intero capitale sociale della società Punta di Ferro S.r.l. (“**Punta di Ferro**”), detenuto da UnipolSai, per un corrispettivo pari a circa Euro 127,9 milioni ⁽¹⁾. Il patrimonio di Punta di Ferro è principalmente costituito dalla galleria del centro commerciale “puntadiferro”, sito nella città di Forlì (Emilia Romagna), alla quale, nell'ambito della determinazione del predetto corrispettivo, è stato attribuito un valore di mercato pari a Euro 124,5 milioni (la “**Galleria Commerciale puntadiferro**”).

Il *closing* dell'operazione è previsto per il 16 dicembre p.v.

L'operazione conferma la strategia di crescita del Gruppo IGD delineata nel Piano Industriale 2015-2018, non solo attraverso lo sviluppo della *pipeline* investimenti prevista ma anche grazie a un attento monitoraggio del proprio mercato di riferimento al fine di poter cogliere ulteriori opportunità per la creazione di valore per il Gruppo IGD e i suoi azionisti.

Dettagli dell'acquisizione

(1) Tale corrispettivo sarà soggetto a conguaglio alla data di *closing* sulla base di meccanismi usuali in questo tipo di operazioni.

La Galleria Commerciale puntadiferro è composta da 97 unità (di cui 7 medie superfici, 9 punti di ristoro e 81 negozi) per una GLA complessiva pari a 21.223 mq, oltre a 2.854 posti auto.

L'immobile oggetto di acquisizione presenta ricavi locativi netti annui attesi per circa Euro 7,2 milioni (circa Euro 7,7 milioni di ricavi locativi lordi) e, sulla base del valore di mercato allo stesso attribuito nell'ambito dell'operazione (pari a Euro 124,5 milioni), è stimato un rendimento netto iniziale (c.d. "*Net Theoretical Initial yield*") pari a circa il 5,8% (6,2% di "*Gross Theoretical Initial Yield*").

La Galleria Commerciale puntadiferro presenta determinate caratteristiche di particolare interesse per IGD:

- posizionamento dominante all'interno del proprio bacino di riferimento, anche grazie ad una collocazione ottimale in termini di visibilità e accessibilità;
- parametri di *performance* operativa di assoluto rilievo: 4,7 milioni di visitatori nel 2014, tasso di occupazione pari a circa il 99% ed *occupancy cost ratio* pari a circa 11,5%;
- volume di vendita medio degli operatori commerciali superiore a Euro 3.500 al mq;
- *merchandising* e *tenant mix* ottimali, caratterizzati dalla presenza di primari operatori come H&M, Unieuro, Deichmann, Conbipel, Mondadori, Stradivarius, Max&Co ed Alcott;
- bacino d'utenza rilevante e con capacità di spesa superiore di oltre il 20% rispetto alla media italiana ⁽²⁾;
- importanza strategica ai fini degli obiettivi di copertura territoriale della Società, che ha la proprietà e la gestione di diversi centri commerciali nelle principali città limitrofe, quali Ravenna, Faenza, Cesena, Rimini e Bologna;
- *concept* e *format* adatti all'attuale richiesta di mercato, grazie alla recente apertura (aprile 2011).

La Società stima che l'acquisizione della Galleria Commerciale puntadiferro, a regime, avrà un impatto accrescitivo sull'FFO per azione, anche considerando il limitato effetto diluitivo derivante dall'aumento del numero delle azioni.

Il Centro Commerciale puntadiferro comprende, oltre alla Galleria, un ipermercato a insegna Conad di 12.625 mq, di proprietà di terzi e non oggetto dell'operazione.

Modalità di finanziamento dell'acquisizione

L'operazione sarà finanziata (i) in parte, con i proventi dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo, cod. civ., deliberato in data odierna dal Consiglio di Amministrazione in attuazione della delega conferita dall'Assemblea straordinaria del 19 aprile 2012 ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., mediante emissione di azioni ordinarie da collocarsi esclusivamente presso investitori qualificati in Italia e all'estero, con le modalità dell'*accelerated bookbuilding* e (ii) per la parte residua, mediante il ricorso a linee di credito a breve termine.

Questa modalità di finanziamento permetterà a IGD di intraprendere un ulteriore passo in termini di crescita e creazione di valore, nel rispetto degli obiettivi finanziari previsti nel Piano Industriale 2015 – 2018 (in particolare, *Loan to Value* compreso tra il 45% e il 50%), consentendo quindi di conciliare una strategia di crescita e consolidamento del proprio portafoglio immobiliare, anche beneficiando di nuove opportunità di investimento

(2) Fonte: elaborazioni della Società sulla base di dati ISTAT (Rapporto Urbes 2015).

offerte dal mercato, con il mantenimento di parametri di indebitamento in linea con le principali società immobiliari attive in Europa nel settore *retail*.

L'operazione di collocamento, inoltre, avrà l'effetto di incrementare il capitale sociale (fino al +10%), la liquidità del titolo e il flottante sul mercato (fino al +23%), nonché ampliare e diversificare la base azionaria della Società. Al riguardo, gli azionisti di maggioranza di IGD, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, hanno dichiarato l'intenzione di non aderire all'aumento di capitale, al fine di consentire il perseguimento dei suddetti obiettivi di ampliamento e diversificazione della base azionaria.

* * * * *

La sottoscrizione dell'accordo preliminare è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, con il supporto di una perizia immobiliare predisposta da REAG Real Estate Advisor Group S.r.l. con riferimento al valore di mercato della Galleria Commerciale puntadiferro. Inoltre, – poiché la Procedura Parti Correlate di IGD, come modificata ad agosto 2015 su base volontaria, si applica alle operazioni di maggiore rilevanza con società del gruppo Unipol – l'acquisizione di Punta di Ferro è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole rilasciato all'unanimità dal Comitato Parti Correlate della Società, composto interamente da amministratori indipendenti. Quest'ultimo si è avvalso del supporto di una *fairness opinion* di *Ernst & Young Financial-Business Advisors* sulla congruità finanziaria dell'operazione.

IGD pubblicherà un documento informativo relativo all'acquisizione di Punta di Ferro ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob n. 17221/2010, applicabile in virtù del combinato disposto di cui agli articoli 14.7 e 11.1 della Procedura Parti Correlate di IGD.

Offerta di massime n. 75.635.000 azioni di nuova emissione riservata a investitori qualificati, da realizzarsi con le modalità dell'*accelerated bookbuilding*

In data odierna, il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato l'offerta avente ad oggetto complessive massime n. 75.635.000 azioni ordinarie di nuova emissione da attuarsi attraverso un collocamento privato riservato esclusivamente a investitori qualificati in Italia e all'estero, ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, e negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai "*Qualified Institutional Buyers*" ai sensi della *Rule 144A* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di qualsiasi altro Paese nel quale il collocamento sarebbe vietato dalle leggi applicabili ("**Destinatari**").

Le massime n. 75.635.000 azioni ordinarie di nuova emissione oggetto dell'offerta, pari al 9,99992% dell'attuale capitale sociale, con godimento regolare, sono rivenienti da un aumento di capitale scindibile per un importo nominale massimo di euro 54.976.027 (oltre eventuale sovrapprezzo), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo, cod. civ., deliberato in data odierna dal Consiglio di

Amministrazione in esecuzione della delega conferita dall'Assemblea straordinaria del 19 aprile 2012 ai sensi dell'art. 2443 cod. civ.

Le azioni di nuova emissione verranno offerte nell'ambito di un collocamento privato, con le modalità di un *accelerated bookbuilding*, riservato ai Destinatari.

Il prezzo definitivo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione sarà determinato ad esito dell'attività di *bookbuilding* nel rispetto dei criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione in conformità alle disposizioni dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo, cod. civ. in materia di esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale preesistente.

L'attività di *bookbuilding* avrà inizio immediatamente e potrà essere conclusa in qualsiasi momento. I termini finali dell'offerta verranno tempestivamente comunicati al mercato.

Nel contesto dell'offerta, IGD ha assunto impegni di *lock-up* della durata di 90 giorni in linea con la prassi di mercato in operazioni analoghe, fatte salve le eccezioni previste dalla prassi per operazioni similari e l'eventuale rinuncia da parte dei *Joint Bookrunners*.

Nell'ambito dell'offerta, la Società ha conferito a Société Générale e BNP Paribas l'incarico di *Joint Bookrunners*; Société Générale agisce inoltre in qualità di *Sole Global Coordinator* dell'offerta.

Il presente comunicato è pubblicato a fini meramente informativi ai sensi della legge italiana e non deve essere inteso quale proposta di investimento né, in alcun caso, potrà essere utilizzato o considerato come un'offerta di vendita né come un invito volto offrire o ad acquistare o vendere strumenti finanziari di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

La documentazione relativa all'offerta di azioni oggetto del presente comunicato non sarà sottoposta all'approvazione di CONSOB o di qualsiasi altra autorità competente in Italia o all'estero ai sensi della normativa applicabile e, pertanto, le azioni oggetto di offerta potranno essere offerte, vendute o distribuite in Italia e negli altri Stati membri dello Spazio Economico Europeo che abbiano implementato la Direttiva 2003/71/EC ("Direttiva Prospetto") (ciascuno di essi, uno "Stato Membro Rilevante"), in regime di esenzione dall'applicazione delle disposizioni di legge e regolamentari in materia di offerta al pubblico, esclusivamente ad investitori "qualificati" (come definiti dall'articolo 2(1)(e) della Direttiva Prospetto, ed in accordo con le leggi ed i regolamenti di implementazione rispettivamente adottati da ciascuno degli Stati Rilevanti, incluso, per quanto attiene l'Italia, l'articolo 26, primo comma, lettera b) del Regolamento CONSOB n. 16190 del 29 ottobre 2007, come richiamato dall'articolo 34-ter, primo comma, lettera b) del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999, come di volta in volta modificato; di seguito gli "Investitori Qualificati") e, al di fuori dell'Italia e degli Stati Membri Rilevanti, a investitori istituzionali nel rispetto delle disposizioni della Regulation S ("Regulation S") contenuta nello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificato ("US Securities Act") e, negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai "Qualified Institutional Buyers" ai sensi della Rule 144A dello US Securities Act. Nel Regno Unito, il presente comunicato è distribuito esclusivamente, nonché diretto unicamente a Investitori Qualificati: (i) aventi esperienza professionale in materie relative a investimenti finanziari ai sensi dell'articolo

19(5) del Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, come modificato (l'“**Order**”) o (ii) rientranti nella definizione dell'articolo 49, secondo comma, lettere dalla a) alla d) dell'Order o (iii) ai quali questo comunicato può essere legittimamente trasmesso ai sensi delle leggi vigenti (collettivamente, i “**Soggetti Rilevanti**”).

Il presente comunicato non deve essere distribuito, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, Canada, Australia, Giappone e Sud Africa o in qualsiasi altro Paese nel quale l'offerta o la vendita delle azioni sarebbero vietate ai sensi di legge.

Il presente comunicato non costituisce, né è parte di, un'offerta di vendita di strumenti finanziari o una sollecitazione all'acquisto di strumenti finanziari. Gli strumenti finanziari menzionati nel presente comunicato non sono stati, e non saranno, oggetto di registrazione, ai sensi dello US Securities Act o in Australia, Canada, Giappone o Sud Africa o in qualsiasi altro Paese nel quale l'offerta o la vendita delle azioni sia soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge. Gli strumenti finanziari menzionati nel presente comunicato non potranno essere offerti o venduti negli Stati Uniti d'America o a U.S. persons salvo che siano registrati ai sensi dello US Securities Act o in presenza di un'esenzione alla registrazione applicabile ai sensi dello US Securities Act.

Il presente comunicato non è stato, e non sarà, spedito o altrimenti inoltrato, distribuito o inviato negli, o dagli, Stati Uniti d'America ovvero in, o da, qualsiasi altro paese nel quale detto invio sarebbe vietato, ovvero destinato alla pubblicazione a larga diffusione all'interno di tali paesi, e i Destinatari (ivi inclusi eventuali soggetti depositari, delegati e trustee) dovranno astenersi dallo spedire o altrimenti inoltrare, distribuire o inviare il presente comunicato negli, o dagli, Stati Uniti d'America ovvero in, o da, qualsiasi altro paese nel quale detto invio sarebbe vietato, ovvero destinarlo alla pubblicazione a larga diffusione all'interno di tali paesi.

Il presente comunicato non è destinato alla pubblicazione, distribuzione o circolazione, diretta o indiretta, negli Stati Uniti d'America, Canada, Australia, Giappone e Sud Africa o in qualsiasi altro paese nel quale l'offerta o la vendita sarebbero vietate in conformità alle leggi applicabili.

* * *

*This Press Release is published for information purposes only, in accordance with Italian law, and should not be construed as an investment proposal, and, in any case, may not be used or considered as an offer to sell nor an invitation or offer to buy or sell financial instruments by Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. The documentation regarding the offering of shares referred to in this press release will not be subject to approval by CONSOB or any other competent authority in Italy or abroad in accordance with applicable law and, therefore, the shares subject to the offer may be offered, sold or distributed in Italy and in other Member States of the European Economic Area which have implemented the Directive 2003/71/EC (the “**Prospectus Directive**”) (each, a “**Relevant Member State**”), subject to exemption from the provisions of the law and regulations governing public offerings, exclusively to “qualified” investors (as defined in Article 2(1)(e) of the Prospectus Directive, in accordance with the laws and regulations for implementation adopted respectively by each Relevant Member State, including, with regard to Italy, Article 26, first paragraph, letter b) of CONSOB regulation 16190 of 29 October 2007, and as referred to in Article 34-ter, first paragraph, letter b) of CONSOB Regulation 11971 of 14 May 1999, and subsequent modifications; herein the “Qualified Investors”), and outside of Italy and the Relevant Member States, to institutional investors in accordance with the provisions of Regulation S (“**Regulation S**”) of*

the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “**U.S. Securities Act**”) and, in the United States, to “**Qualified Institutional Buyers**”, pursuant to Rule 144A of the U.S. Securities Act.

In the United Kingdom, this Press Release will be distributed only to, and is directed only at, Qualified Investors (i) who have professional experience in matters relating to financial investments as per Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, and subsequent modifications (the “**Order**”) or (ii) as per Article 49, second paragraph, letters a) to d) of the Order or (iii) to anyone to whom this announcement may be lawfully transmitted under applicable law (collectively, “**Relevant Persons**”).



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

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 1.942,38 milioni di euro al 30 giugno 2015, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 20 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 2 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 7 ulteriori proprietà immobiliari. Dall’acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI
Investor Relations
+39 051 509213
claudia.contarini@gruppoigd.it

FEDERICA PIVETTI
IR Assistant
+39 051 509242
federica.pivetti@gruppoigd.it

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati, Federica Corbeddu
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, nella sezione Sala Stampa.