

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, IN WHOLE OR IN PART, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO OR FROM THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, JAPAN OR ANY JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OF SUCH JURISDICTION

COMUNICATO STAMPA

PERFEZIONATA L'ACQUISIZIONE DI UN PORTAFOGLIO COMPOSTO DA 4 GALLERIE COMMERCIALI E UN RETAIL PARK PER UN INVESTIMENTO COMPLESSIVO PARI A CIRCA EURO 195,5 MILIONI¹ DA EUROCOMMERCIAL PROPERTIES

Bologna, 18 aprile 2018 – Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("**IGD**"), facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 15 dicembre 2017, comunica che in data odierna ha stipulato il contratto definitivo per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un *retail park* (il "**Portafoglio**") ubicati nel Nord Italia e inclusi in centri commerciali di riferimento nei rispettivi bacini (**Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana**).

"Nello stesso giorno di chiusura anticipata dell'asta degli inoptati, abbiamo completato l'acquisizione del Portafoglio, che genererà quindi immediatamente un cash flow positivo per la nostra Società", ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD "Siamo molto soddisfatti per il successo dell'aumento di capitale, che ha registrato una quota di adesione in opzione pari a circa il 98%, a conferma dell'apprezzamento da parte del mercato e dei nostri azionisti per l'operazione proposta che ci porterà a sfiorare i circa 2,5 miliardi di euro di patrimonio immobiliare a giugno 2018, fornendo nel contempo una maggiore visibilità e liquidità all'azione IGD ed aprendo una nuova fase di vita per la Società".

Il Portafoglio di proprietà del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V. ("**ECP**"), è stato acquisito per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento (pari a circa €mn 8,5)². Si prevede che l'acquisizione del Portafoglio genererà un *gross yield* pari al 6,8%³ inclusi i costi di trasferimento.

L'acquisizione del Portafoglio permetterà ad IGD di consolidare ulteriormente la propria *leadership* nella gestione di centri commerciali dominanti nei rispettivi bacini di utenza in città italiane di media dimensione e ad

¹ Tale importo fa riferimento al valore complessivo del Portafoglio (pari a €187 milioni) oltre ad imposte di trasferimento e costi accessori pari a circa €8,5 milioni.

² Il prezzo di acquisto definitivo è stato determinato tenendo conto delle attività e passività afferenti i rami d'azienda che sono stati trasferiti alla Società, tra cui finanziamenti ipotecari il cui importo alla data del perfezionamento dell'acquisizione è pari a € 88,5 milioni già in essere con UBI Banca S.p.A., operatore finanziario con primario track record anche nel settore *Real Estate*, che con tale operazione consolida la relazione commerciale con il Gruppo IGD.

³ *Gross yield* è calcolato sulla base dei contratti di affitto, stabilizzati e annualizzati, rapportato al valore dell'investimento complessivo. Il **Net yield (pari al 6,4%)** è calcolato detraendo i costi non recuperabili, stabilizzati e annualizzati, dalla base di calcolo del *gross yield*.

elevata capacità di spesa. Inoltre, questa operazione consentirà ad IGD sia di ricostituire la proprietà immobiliare unitaria dell'intero centro commerciale (ipermercato + galleria) in relazione a due dei quattro immobili oggetto di acquisizione, sia di rinforzare la sinergia operativa con il marchio "Coop", ancora alimentare presente in tutti i centri commerciali del Portafoglio, assicurando così una maggiore flessibilità ed efficacia delle iniziative di *asset management*.

Più in dettaglio, gli immobili del Portafoglio, che presentano una superficie totale locabile aggregata pari circa 37.500 mq, fanno parte di più ampi centri commerciali dotati di una superficie totale locabile pari a 91.000 mq. Le gallerie commerciali e il *retail park* parte del Portafoglio registrano complessivamente oltre 14 milioni⁴ di visitatori annui, redditi netti operativi annui aggregati per Euro 12,5 milioni⁵.

* * * * *

Note legali

NON DESTINATO ALLA COMUNICAZIONE, PUBBLICAZIONE O DISTRIBUZIONE INTEGRALE O PARZIALE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DA O IN O A SOGGETTI SITUATI O RESIDENTI NEGLI STATI UNITI, IN AUSTRALIA, IN CANADA O IN GIAPPONE O IN QUALSIASI GIURISDIZIONE IN CUI TALE CONDOTTA SIA SOGGETTA ALL'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DI AUTORITÀ LOCALI O SIA ALTRIMENTI VIETATA AI SENSI DI LEGGE.

Il presente comunicato e le informazioni ivi contenute non includono o costituiscono un'offerta di vendita di strumenti finanziari, o una sollecitazione di un'offerta ad acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari negli Stati Uniti, in Australia, Canada o Giappone nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale offerta o sollecitazione sarebbe soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge (gli "Altri Paesi"). Qualunque offerta pubblica sarà realizzata in Italia sulla base di un prospetto, approvato da CONSOB in conformità alla regolamentazione applicabile.

*Il presente comunicato, parte di esso o la sua distribuzione non possono costituire la base di, né può essere fatto affidamento sullo stesso rispetto a, un eventuale accordo o decisione di investimento. Gli strumenti finanziari non sono stati e non saranno registrati negli Stati Uniti ai sensi dello United States Securities Act of 1933, come successivamente modificato (il "**Securities Act**"), o ai sensi delle leggi vigenti negli Altri Paesi. Gli strumenti finanziari non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti, salvo che gli stessi siano registrati ai sensi del Securities Act o in presenza di un'esenzione dalla registrazione ai sensi del Securities Act. IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "**Società**") non intende registrare alcuna parte dell'offerta negli Stati Uniti.*

*Il presente comunicato non costituisce né un'offerta di vendita né una sollecitazione ad acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari. Il presente comunicato è stato predisposto sul presupposto che qualsiasi offerta di strumenti finanziari cui lo stesso faccia riferimento in qualsiasi Stato membro dello Spazio Economico Europeo ("**SEE**") che abbia recepito la Direttiva Prospetti (ciascuno, un "**Stato Membro Rilevante**") sarà effettuata sulla base di un prospetto approvato dall'autorità competente e pubblicato in conformità a quanto previsto dalla Direttiva Prospetti ("**Offerta Pubblica Consentita**") e/o ai sensi di un'esenzione dal requisito di pubblicazione di un prospetto per offerte di strumenti finanziari prevista dalla Direttiva Prospetti.*

Conseguentemente, chiunque effettui o intenda effettuare un'offerta di strumenti finanziari in uno Stato Membro Rilevante diversa dall'Offerta Pubblica Consentita può farlo esclusivamente laddove non sia previsto alcun obbligo per la Società o uno dei Joint Global Coordinator o dei manager di pubblicare rispettivamente un prospetto ai sensi dell'articolo 3 della Direttiva Prospetti o un supplemento al prospetto ai sensi dell'articolo 16 della Direttiva Prospetti, in relazione a tale offerta.

*L'espressione "Direttiva Prospetti" indica la Direttiva 2003/71/CE (tale Direttiva e le relative modifiche, nonché la Direttiva 2010/73/UE, nella misura in cui sia recepita nello Stato Membro Rilevante) unitamente a qualsiasi misura di attuazione nel relativo stato membro. Il presente documento rappresenta un comunicato e non costituisce un prospetto ai sensi della Direttiva Prospetti. Il prospetto relativo all'offerta pubblica in Italia e all'ammissione a quotazione delle azioni IGD di nuova emissione (le "**Nuove Azioni**") è stato pubblicato in conformità alla Direttiva Prospetti. Gli investitori non dovrebbero sottoscrivere alcuno strumento finanziario di cui al presente documento se non sulla base delle informazioni contenute nel relativo prospetto.*

⁴ Dato relativo all'anno 2016.

⁵ Calcolati sulla base dei contratti di affitto/costi non recuperabili, stabilizzati e annualizzati.

I Joint Global Coordinator, le relative collegate o ciascuno dei rispettivi amministratori, funzionari, collaboratori, consulenti o agenti declinano ogni responsabilità (sia per negligenza o altro) derivante da, e non rilasciano, alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito alla veridicità, accuratezza o completezza delle informazioni contenute nel presente comunicato o qualsiasi altra informazione relativa alla Società, alle sue controllate o società collegate, o per qualsiasi perdita derivante dall'utilizzo del presente comunicato o dal suo contenuto o in connessione con esso. Nessun soggetto diverso dalla Società sarà considerato quale cliente dei Joint Global Coordinator in relazione all'aumento di capitale e gli stessi non saranno responsabili di fornire ad alcun soggetto tutele né consulenza in relazione all'aumento di capitale, al contenuto del presente comunicato o a qualsiasi transazione, accordo o altra questione cui si faccia riferimento nel presente documento.

In conformità con il Regolamento (UE) n. 1286/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 novembre 2014 relativo ai documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati (PRIIPs) e ai relativi atti delegati e di attuazione (la "Normativa PRIIPs"), un c.d. key information document relativo ai Diritti di Opzione (come di seguito definiti) è stato predisposto dalla Società e messo a disposizione agli investitori sul sito internet www.gruppoigd.it. Tale key information document è un documento predisposto esclusivamente dalla Società senza alcuna consulenza da parte dei Joint Global Coordinators. Nessuno dei Joint Global Coordinator rilascia alcuna dichiarazione, espressa o implicita, o accetta qualsivoglia responsabilità in relazione al contenuto del key information document relativo ai Diritti di Opzione predisposto dalla Società né assume alcun impegno di aggiornare il contenuto del key information document in conformità alla Normativa PRIIPs, di effettuare qualsivoglia attività di revisione del medesimo ovvero di fornire tale key information document ai futuri distributori dei Diritti di Opzione. Ciascuno dei Joint Global Coordinator e le relative collegate conseguentemente declinano qualsivoglia responsabilità contrattuale o extracontrattuale derivante o altrimenti connessa al key information document predisposto dalla Società.

Informazioni ai Distributori

Unicamente ai fini degli obblighi di governance dei prodotti previsti: (a) nella Direttiva 2014/65/UE relativa ai mercati degli strumenti finanziari, come successivamente modificata ("MiFID II"); (b) agli articoli 9 e 10 Direttiva Delegata 593/2017/UE che integra la direttiva MiFID II; e (c) dalle misure di recepimento nazionali (congiuntamente gli "Obblighi di Governance dei Prodotti MiFID II"), e declinando qualsiasi responsabilità che possa emergere a titolo contrattuale, extracontrattuale o ad altro titolo nei confronti di qualsiasi "produttore" (ai sensi degli Obblighi di Governance dei Prodotti MiFID II) in relazione a tali obblighi, i diritti di opzione per la sottoscrizione delle Nuove Azioni (i "Diritti di Opzione") e le Nuove Azioni sono stati oggetto di un processo di approvazione del prodotto, che ha identificato i Diritti di Opzione e le Nuove Azioni quali: (i) compatibili con un mercato di riferimento finale di investitori al dettaglio e di investitori che posseggono i requisiti dei "clienti professionali" e delle "controparti qualificate" così come rispettivamente definiti ai sensi della MiFID II; e (ii) riservate per la distribuzione attraverso tutti i canali di distribuzione come consentiti dalla MiFID II (la "Valutazione del Mercato di Riferimento"). Nonostante la Valutazione del Mercato di Riferimento, i distributori dovrebbero tenere in considerazione che: il prezzo dei Diritti di Opzione e delle Nuove Azioni potrebbe diminuire e gli investitori potrebbero perdere tutto o parte del loro investimento; i Diritti di Opzione e le Nuove Azioni non garantiscono alcun rendimento o alcuna protezione del capitale investito; e un investimento nei Diritti di Opzione e nelle Nuove Azioni è compatibile solamente con investitori che non necessitano di una garanzia di rendimento o una protezione del capitale investito che (sia da soli o con il supporto di un consulente finanziario o di altro genere) siano capaci di valutare il merito e i rischi connessi a tale investimento e che abbiano risorse sufficienti per sopportare qualsiasi eventuale perdita ne possa derivare. La Valutazione del Mercato di Riferimento non pregiudica qualsiasi restrizione, contrattuale, legale o regolamentare prevista in relazione all'Offerta.

Si precisa che, la Valutazione del Mercato di Riferimento non costituisce: (a) una valutazione dell'adeguatezza o idoneità ai fini MiFID II; o (b) una raccomandazione rivolta a qualsivoglia investitore o gruppo di investitori di investire o acquistare, o intraprendere qualsivoglia operazione riguardo ai Diritti di Opzione e alle Nuove Azioni.

Ogni distributore è responsabile di operare la propria valutazione del mercato di riferimento in relazione ai Diritti di Opzione e alle Nuove Azioni e determinarne i canali di distribuzione appropriati.

È responsabilità di ciascuno dei distributori assicurare che il key information document sia fornito a qualsiasi investitore qualificabile come "investitore al dettaglio".

* * * * *

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 retail 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 €2.228,23 milioni al 31 dicembre 2017, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 23 tra gallerie commerciali e *retail park*, 2 terreni oggetto di sviluppo diretto,

1 immobile per trading e 6 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 Relator
+39 051 509213
claudia.contarini@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