



DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO ALL'ACQUISIZIONE DA PARTE DI IGD SIIQ S.P.A. DA COOP ADRIATICA S.C.AR.L. DELLA GALLERIA COMMERCIALE INTERNA AL CENTRO COMMERCIALE "CONÈ"

Documento predisposto in base alle indicazioni contenute nel paragrafo n. 22.2 della Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010 nonché in base all'art. 5 e all'Allegato 4 del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato e integrato)

Depositato presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. e pubblicato sul sito internet della Società
www.gruppoigd.it

<i>Premessa</i>	2
<i>1. Avvertenze</i>	3
<i>2. Informazioni relative all'operazione</i>	3
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'operazione.	3
2.2 Parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere e natura della correlazione	4
2.3 Motivazioni economiche e convenienza per la società dell'operazione.....	5
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni simili.....	5
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione fornendo gli indici di rilevanza applicabili.....	6
2.6 Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione dell'Emittente e/o di società da questo controllate	7
2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti dell'Emittente	7
2.8 <i>Iter</i> relativo all'approvazione dell'operazione	7

Premessa

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto al fine di fornire al pubblico informazioni dettagliate sull'operazione relativa all'acquisizione da parte di IGD SIIQ S.p.A. (l’“**Emittente**”) della galleria di 59 unità commerciali, di cui 5 medie superfici, interna al Centro Commerciale “Conè”, sito in Conegliano Veneto, in provincia di Treviso (la “**Galleria Commerciale**”), da Coop Adriatica S.c.a.r.l. (“**Coop Adriatica**”).

Tenuto conto che la suddetta operazione è stata oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente prima dell'entrata in vigore del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, concernente le operazioni con parti correlate (il “**Regolamento Parti Correlate**”), il Documento Informativo è stato redatto sulla base delle raccomandazioni fornite da Consob nella Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, al paragrafo n. 22.2, tenendo conto delle informazioni richieste dall'Allegato 4 al Regolamento Parti Correlate.

1. Avvertenze

La Galleria Commerciale è stata acquisita da parte dell'Emittente dal venditore Coop Adriatica, soggetto controllante l'Emittente e pertanto parte correlata ai sensi delle definizioni di "parte correlata" di cui all'Allegato 1, lettera a), (i), del Regolamento Parti Correlate.

In relazione a quanto precede, al fine di eliminare il rischio che l'operazione potesse essere condotta o perfezionata con modalità, termini o condizioni influenzati dai rapporti di correlazione e dagli interessi di Coop Adriatica, e comunque in modo da assicurare che l'operazione fosse condotta nel migliore interesse dell'Emittente e dei soci:

- (i) l'operazione è stata sottoposta, in conformità ai principi e ai criteri applicativi di cui all'articolo 9 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, approvato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A. (il "**Codice di Autodisciplina**") e alla Procedura per le operazioni rilevanti e con parti correlate dell'Emittente all'epoca vigente, all'approvazione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente con il previo parere del Comitato per il Controllo Interno;
- (ii) l'amministratore delegato ha tempestivamente e costantemente fornito agli altri amministratori e al Collegio Sindacale le informazioni richieste dalla legge e dalle procedure di *corporate governance* adottate dall'Emittente relative, tra l'altro, all'esistenza del rapporto di correlazione tra Coop Adriatica e l'Emittente e alla natura, portata, origine e termini degli interessi rilevanti ai sensi dell'art. 2391 c.c.; e
- (iii) la congruità del corrispettivo concordato per l'operazione è stata inoltre oggetto di valutazione da parte di un esperto indipendente, come indicato nel successivo paragrafo 2.4.

Per maggiori informazioni si rinvia ai paragrafi 2.2, 2.4 e 2.8 del presente Documento Informativo.

2. Informazioni relative all'operazione

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'operazione.

In data 12 ottobre 2005, l'Emittente ha sottoscritto con il promittente venditore, la società COGEMAR S.r.l., un contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisto di un terreno sito in Conegliano Veneto al fine di edificarvi un centro commerciale, comprensivo della Galleria Commerciale, di un ipermercato e di un'area adibita a uffici, riservandosi la facoltà di nominare un terzo quale parte per la stipula del contratto definitivo.

Successivamente, nel corso del consiglio di amministrazione del 13 novembre 2008, l'Emittente ha deliberato:

- (i) di esercitare la suddetta facoltà in favore di Coop Adriatica; e
- (ii) di stipulare con Coop Adriatica un contratto preliminare di acquisto di bene futuro, per acquisire direttamente da quest'ultima, che avrebbe provveduto

alla realizzazione, la Galleria Commerciale, parte del più ampio complesso immobiliare del centro commerciale, da edificare sul terreno suddetto.

Tale scelta trova fondamento nella strategia di sviluppo dell'Emittente (descritta dettagliatamente nel prospetto informativo relativo all'offerta pubblica di sottoscrizione e all'ammissione a quotazione sul MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle azioni ordinarie dell'Emittente pubblicato in data 26 gennaio 2005), che prevede che l'Emittente cresca dimensionalmente mediante la compravendita e la gestione di centri commerciali acquistati, tra l'altro, nell'ambito dell'Accordo Quadro stipulato in data 26 ottobre 2004 con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno S.c.ar.l., che disciplina, tra l'altro, il rapporto preferenziale nella costruzione e gestione di immobili tra l'Emittente e le predette cooperative azioniste. La scelta trova altresì fondamento nel fatto che il marchio Ipercoop gode di ottima riconoscibilità e fidelizzazione della clientela nell'area geografica di riferimento e pertanto la localizzazione di un ipermercato Ipercoop all'interno del centro commerciale costituisce un punto di forza che ha un impatto positivo sulla Galleria Commerciale stessa.

Pertanto, in riferimento a quanto sopra, Coop Adriatica ha provveduto a realizzare il centro commerciale denominato "Conè", con una superficie lorda di 27.400 mq, dotato di circa 1.550 posti auto ubicati davanti all'ingresso e di un parcheggio interrato con accesso diretto al centro, nonché di un'area per carico e scarico merci sia per l'ipermercato che per le unità commerciali della Galleria Commerciale (fermo restando che la dotazione impiantistica della Galleria Commerciale è completamente separata nelle sue componenti principali da quella dell'ipermercato), che è stato inaugurato in data 25 novembre 2010.

Successivamente, in data 22 dicembre 2010, l'Emittente ha sottoscritto con Coop Adriatica il contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto la porzione dell'immobile destinato a Galleria Commerciale, in base al quale l'Emittente ha: (i) acquisito la proprietà esclusiva della Galleria Commerciale, dei parcheggi pertinenziali e della quota parte delle parti comuni nonché (ii) ottenuto la costituzione di una servitù industriale del *mall* che ne consente all'Emittente lo sfruttamento economico.

Il corrispettivo complessivo pattuito è pari ad Euro 57 milioni (al netto di IVA) oltre transfer tax, Euro 56 dei quali sono stati corrisposti alla data di sottoscrizione del contratto definitivo, mentre Euro 1 milione è stato corrisposto alla firma del contratto preliminare.

Il contratto di compravendita contiene le dichiarazioni e garanzie del venditore *standard* in operazioni di questa natura, ivi incluse quelle inerenti il possesso dei titoli di proprietà dell'immobile nonché gli adempimenti inerenti gli obblighi discendenti dalle convenzioni.

2.2 Parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere e natura della correlazione

Il venditore, Coop Adriatica, è parte correlata dell'Emittente in quanto suo soggetto controllante, in virtù di una quota di partecipazione pari al 41,497% del capitale sociale dell'Emittente.

Ciò posto, l'operazione sopra descritta è stata trattata come operazione con parte correlata sin dal 2008, a seguito dell'esercizio della facoltà, prevista dal contratto preliminare stipulato tra l'Emittente e il promittente venditore COGEMAR S.r.l., di nominare il terzo (Coop Adriatica) quale parte che avrebbe stipulato il contratto definitivo.

2.3 Motivazioni economiche e convenienza per la società dell'operazione

Fermo restando quanto indicato al precedente paragrafo 2.1 in relazione alla strategia dell'Emittente, si riportano di seguito le ulteriori motivazioni economiche sottese alla nomina di Coop Adriatica quale sottoscrittore del contratto stipulato con COGEMAR S.r.l. per l'acquisto del terreno di Conegliano Veneto:

- (i) da un punto di vista dell'esecuzione dell'operazione, tale soluzione è stata ritenuta più vantaggiosa in quanto non ha esposto l'Emittente all'alea insita nell'edificazione dell'immobile, agli oneri e alla gestione dello stesso mediante contratti di appalto nonché ad eventuali slittamenti della data di apertura e, non da ultimo, a rischi connessi a contenziosi di natura amministrativa; e
- (ii) da un punto di vista finanziario, ha consentito un risparmio di oneri finanziari mediante il rinvio del pagamento del corrispettivo pattuito alla stipula del contratto di compravendita definitivo, successivamente all'apertura del centro commerciale e, quindi, al conseguimento dei ricavi rivenienti dalla commercializzazione della Galleria Commerciale.

Peraltro, si rende noto che l'acquisto della Galleria Commerciale suddetta rientra in un progetto di investimento dell'Emittente che si è realizzato anche mediante l'edificazione diretta da parte del medesimo, su un terreno limitrofo, di un Retail Park, situato sempre all'interno dello stesso complesso immobiliare.

Il centro commerciale e il Retail Park sorgono nel cuore di un territorio in piena trasformazione e sono quindi destinati a diventare la nuova porta di accesso alla città antica. Ingenti investimenti pubblici e privati per la qualificazione della grande viabilità (nuovi caselli sulla A27 Venezia-Belluno, interventi sulla strada statale e provinciale) e il crescente interesse di imprese private, stanno, infatti, configurando l'area, densamente popolata, come una vera e propria cittadella dello *shopping*, dello sport e del tempo libero.

Questi fattori, associati al *mix* offerto dal centro commerciale che coinvolge sia operatori locali di alto livello che operatori nazionali e internazionali di forte attrattività, hanno consentito il raggiungimento di un tasso pari al 97% della commercializzazione del centro commerciale alla data del Documento Informativo.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari

Il corrispettivo dell'investimento relativo all'acquisto della Galleria Commerciale del Centro Commerciale "Conè" è stato oggetto di due distinte valutazioni da parte del perito terzo CB Richard Ellis ("**CBRE**"), la prima nel mese di novembre del 2008 e la

seconda nel mese di dicembre del 2010, che hanno riguardato sia la Galleria Commerciale che il Retail Park.

L'esperto indipendente CBRE è stato selezionato dall'Emittente alla stregua delle procedure e dei regolamenti interni, in base alla sua esperienza e professionalità al fine di valutare periodicamente il patrimonio immobiliare dell'Emittente e quindi anche il valore di mercato della Galleria Commerciale. A tal proposito si precisa che il più recente incarico per la determinazione del valore di mercato e revisione annuale/semestrale degli immobili di proprietà dell'Emittente, è stato conferito a CBRE nel mese di dicembre 2009. Si precisa inoltre che, fatta eccezione per il citato incarico di valutazione periodica del patrimonio immobiliare dell'Emittente, non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra CBRE e (i) l'Emittente, (ii) i soggetti che controllano l'Emittente, le sue società controllate o soggette a comune controllo con quest'ultimo, (iii) gli amministratori delle società di cui ai punti (i) e (ii).

CBRE, ha redatto la propria perizia in osservanza degli *standard* "The RICS Valuation Standards", Sesta Edizione, pubblicati dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* del Regno Unito.

CBRE ha utilizzato quale criterio di valutazione il metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (cd. *discounted cash flows*), basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti rivenienti dall'affitto dell'immobile in proprietà. Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente su dieci anni.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata sulla base dei dati forniti dall'Emittente e dei tassi di capitalizzazione e attualizzazione determinati da CBRE e ritenuti in linea con operazioni di mercato analoghe nonché con il resto del patrimonio IGD Italia.

Tenuto conto delle caratteristiche della Galleria Commerciale, al fine della determinazione del tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa dell'intera operazione immobiliare, sono stati presi in considerazione il *trend* dei canoni minimi garantiti e dei canoni variabili, le spese di gestione, gli sfitti cronici e le relative spese condominiali, l'inesigibilità, il tasso di inflazione e il tasso "*interest rate swap*" a 10 anni.

Sulla base dei suddetti criteri, CBRE ha determinato il valore di mercato del centro commerciale, al 15 dicembre 2010, in Euro 59.300.000,00.

Le informazioni sopra riportate sono state riportate coerentemente con il contenuto dei pareri rilasciati da CBRE e, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

2.5 *Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione fornendo gli indici di rilevanza applicabili*

Premesso che l'operazione non supera i parametri di significatività determinati utilizzando i criteri indicati da Consob ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti, nel seguito vengono illustrati i principali effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione.

L'acquisto della Galleria Commerciale produrrà un incremento della voce investimenti immobiliari e dunque dell'attivo di stato patrimoniale per un importo pari a circa Euro

59,3 milioni, corrispondente al valore al *fair value* valutato dal perito indipendente CBRE.

L'acquisto della Galleria Commerciale, ivi compreso il pagamento dell'IVA e della *transfert tax*, è stato finanziato attraverso la sottoscrizione di un contratto di mutuo ipotecario che, per la quota relativa alla Galleria Commerciale, ammonta a Euro 41 milioni, per la residua parte con mezzi propri, oltre a Euro 1,2 milioni già pagati alla sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto di bene futuro.

Gli effetti economici dell'acquisto della Galleria Commerciale determineranno sul conto economico relativo all'esercizio 2011:

- un maggior EBITDA pari a circa Euro 3,2 milioni; e
- maggiori oneri finanziari pari a circa Euro 1 milione.

Per l'esercizio 2010 gli effetti economici non sono significativi, in quanto l'operazione si è conclusa a fine anno.

2.6 Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione dell'Emittente e/o di società da questo controllate

I compensi dell'organo di amministrazione dell'Emittente e/o delle società da questo controllate non sono destinati a variare in funzione dell'operazione descritta nel Documento Informativo.

2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti dell'Emittente

L'operazione descritta non genera alcun interesse in capo ad alcun componente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale ovvero ad alcun dirigente dell'Emittente, fatto salvo quanto indicato nel successivo paragrafo 2.8.

2.8 Iter relativo all'approvazione dell'operazione

Trattandosi di operazione deliberata prima dell'entrata in vigore del Regolamento Parti Correlate, non era previsto alcun coinvolgimento di amministratori indipendenti durante la fase delle trattative.

Al fine di garantire l'osservanza delle migliori prassi in materia di *corporate governance*, l'operazione è stata comunque sottoposta al preventivo parere da parte del Comitato per il Controllo Interno dell'Emittente ai sensi art. 9 del Codice di Autodisciplina e della Procedura per le operazioni rilevanti e con parti correlate dell'Emittente all'epoca vigente. Il suddetto Comitato, preso atto delle motivazioni indicate al precedente paragrafo 2.3, ha espresso il proprio parere positivo in relazione all'operazione in data 12 novembre 2008.

In occasione della successiva delibera consiliare del 13 novembre 2008, il Presidente dell'Emittente, Gilberto Coffari, ed i Consiglieri Aristide Canosani e Roberto Zamboni, ricoprendo rispettivamente le posizioni di Presidente, Consigliere indipendente e

dirigente nell'ambito del venditore Coop Adriatica, hanno dichiarato di essere portatori, per conto di Coop Adriatica e non per proprio conto, di un interesse nell'operazione rilevante ai sensi dell'art. 2391 c.c. e si sono conseguentemente astenuti dall'espressione del voto.

La citata delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 novembre 2008 è stata quindi adottata all'unanimità dei consiglieri che hanno partecipato alla votazione, pari alla maggioranza dei Consiglieri di Amministrazione in carica.

* * * * *