



DOCUMENTO INFORMATIVO

redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato), con riferimento alla sottoscrizione da parte di IGD SIIQ S.p.A. di due contratti preliminari aventi ad oggetto l'acquisizione e la contestuale locazione di un portafoglio composto da immobili di proprietà di Coop Adriatica S.c.ar.l. e Unicoop Tirreno Società Cooperativa

Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di IGD SIIQ S.p.A., Borsa Italiana S.p.A., sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info (www.1Info.it) e sul sito internet di IGD SIIQ S.p.A. (www.gruppoigd.it)

This document does not constitute an offer or an invitation to subscribe for or purchase any securities. The securities referred to herein have not been registered and will not be registered in the United States under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or in Australia, Canada or Japan or any other jurisdiction where such an offer or solicitation would require the approval of local authorities or otherwise be unlawful. The securities may not be offered or sold in the United States or to U.S. persons unless such securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. Copies of this announcement are not being made and may not be distributed or sent into the United States, Canada, Australia or Japan.

Il presente documento non costituisce un'offerta o un invito a sottoscrivere o acquistare titoli. I titoli non sono stati e non saranno registrati negli Stati Uniti ai sensi dell' United States Securities Act of 1933 (come successivamente modificato) (the "Securities Act"), o in Australia, Canada o Giappone nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale offerta o sollecitazione sia soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge. I titoli ivi indicati non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti o a U.S. persons salvo che siano registrati ai sensi del Securities Act o in presenza di un'esenzione alla registrazione applicabile ai sensi del Securities Act. Copie di questo annuncio non vengono preparate né possono essere distribuite o inoltrate negli Stati Uniti, in Canada, Australia o Giappone.

PREMESSA	3
1. AVVERTENZA.....	4
2. Informazioni relative all'Operazione	4
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	4
2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere e natura della correlazione	12
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione.....	12
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione.....	14
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	20
2.6 Eventuali impatti sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di IGD e/o di società da questa controllate.....	21
2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti della Società nell'Operazione	21
2.8 Iter di approvazione dell'Operazione.....	21

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Immobiliare Grande Distribuzione – Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (“**IGD**” o la “**Società**”) ai sensi e per gli effetti dell’articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, come successivamente modificato (il “**Regolamento Consob**”), nonché della Procedura per le operazioni con parti correlate di IGD (la “**Procedura**”).

Il Documento Informativo è stato predisposto con riferimento all’operazione di acquisizione da parte IGD di un portafoglio immobiliare composto da una Galleria commerciale e da tre Ipermercati di proprietà di Coop Adriatica S.c.ar.l. (“**Coop Adriatica**”) e da due Supermercati di proprietà di Unicoop Tirreno Società Cooperativa (“**Unicoop Tirreno**”), per un controvalore complessivo di circa Euro 92,665 milioni. È altresì prevista la conclusione di contratti di locazione relativi ai suddetti cespiti, sottoscritti da IGD, in qualità di locatore, e Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in qualità di conduttori degli Ipermercati e dei Supermercati dalle stesse rispettivamente ceduti, della durata di diciotto anni e canoni complessivi annui pari a Euro 4,593 milioni. Inoltre, al perfezionamento dell’operazione di acquisizione, si estinguerà il contratto di usufrutto tra IGD e Coop Adriatica, in virtù del quale la Società ha la disponibilità della predetta Galleria commerciale, con la conseguente riduzione dei relativi costi annui sostenuti da IGD per Euro 1,9 milioni.

Poiché Coop Adriatica e Unicoop Tirreno sono parti correlate della Società, la citata operazione si configura per IGD, ai sensi della Procedura, quale operazione di maggiore rilevanza (l’“**Operazione**”).

Pertanto, in data 7 luglio 2014, l’Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di IGD, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate della Società (il “**Comitato**”) circa la sussistenza all’interesse della Società alla conclusione dell’Operazione e la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Documento Informativo è messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di IGD, Borsa Italiana S.p.A., sul meccanismo di stoccaggio autorizzato IInfo (www.IInfo.it) e sul sito internet di IGD (www.gruppoigd.it).

1. AVVERTENZA

Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

L'Operazione si configura per IGD quale operazione con parti correlate, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Consob e della Procedura, in quanto:

- Coop Adriatica, titolare di una partecipazione pari al 43,99% del capitale sociale di IGD, controlla la Società ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento;
- Unicoop Tirreno è titolare di una partecipazione pari al 12,93% del capitale sociale di IGD.

In data 20 dicembre 2013, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno stipulato un patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lett. a) e b) del D.lgs. n. 58/1998, avente ad oggetto n. 204.999.417 azioni ordinarie di IGD, pari al 56,92% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto, e n. 183.686.528 azioni ordinarie di IGD, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco.

Le informazioni essenziali relative al predetto patto ex art. 130 del Regolamento Consob n. 11971/1999, come successivamente modificato, sono pubblicate sul sito internet di IGD (www.gruppoigd.it).

L'Operazione, in quanto di maggiore rilevanza, è soggetta ai presidi procedurali previsti dall'art. 7 della Procedura, come indicato al successivo paragrafo 2.8 del presente Documento Informativo.

Il Comitato ha ricevuto pertanto dalle competenti strutture aziendali, in modo completo e tempestivo, le necessarie informazioni sull'Operazione ed ha rilasciato all'unanimità il proprio parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse della Società alla conclusione dell'Operazione e la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

L'Operazione non espone IGD a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse, diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate.

2. Informazioni relative all'Operazione

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

In data 7 luglio 2014, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato la sottoscrizione di:

- (i) un contratto preliminare con Coop Adriatica per l'acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:
 - Galleria e Ipermercato del Centro Commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle", per un corrispettivo, rispettivamente, pari a Euro 24.360.000 ed Euro 15.920.000;

- Ipermercato “Cesena – Lungosavio”, per un corrispettivo pari a Euro 19.000.000;
- Ipermercato “Schio”, per un corrispettivo pari a Euro 17.360.000;

(il “**Contratto Preliminare Coop Adriatica**”).

Il corrispettivo complessivo del Contratto Preliminare Coop Adriatica è pari a Euro 76.640.000.

Il Contratto Preliminare Coop Adriatica prevede l’impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Coop Adriatica, a concedere in locazione a Coop Adriatica, per la durata di diciotto anni, gli Ipermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, “Schio”, “Cesena – Lungosavio” e “Ascoli Piceno – Città delle Stelle”, secondo i termini e le condizioni riportati nello schema di contratto di locazione allegato al Contratto Preliminare Coop Adriatica, come di seguito descritto (il “**Contratto di Locazione Coop Adriatica**”), per canoni complessivi pari Euro 3.502.950,00 annui.

Con riferimento alla Galleria del Centro Commerciale “Ascoli Piceno – Città delle Stelle” – di cui IGD ha già la disponibilità in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica – ai sensi dell’art. 1014 del codice civile, tale contratto di usufrutto si estinguerà al perfezionamento della compravendita, con conseguente riduzione dei relativi costi per Euro 1.856.815 annui (dati anno 2013);

- (ii) un contratto preliminare con Unicoop Tirreno per l’acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:

- Supermercato “Civita Castellana”, per un corrispettivo pari a Euro 4.000.000;
- Supermercato “Cecina”, per un corrispettivo pari a Euro 12.025.000;

(il “**Contratto Preliminare Unicoop Tirreno**”, congiuntamente al Contratto Preliminare Coop Adriatica, i “**Contratti Preliminari**”).

Il corrispettivo complessivo del Contratto Preliminare Unicoop Tirreno è pari a Euro 16.025.000.

Il Contratto Preliminare Unicoop Tirreno prevede l’impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Unicoop Tirreno, a concedere in locazione a Unicoop Tirreno, per la durata di diciotto anni, i Supermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, “Civita Castellana” e “Cecina”, secondo i termini e le condizioni riportati nello schema di contratto di locazione allegato al Contratto Preliminare Unicoop Tirreno, per canoni complessivi pari Euro 1.090.000 annui, come di seguito descritto (il “**Contratto di Locazione Unicoop Tirreno**”, congiuntamente al Contratto di Locazione Coop Adriatica, i “**Contratti di Locazione**”).

È previsto che l’Operazione sia condizionata alla deliberazione ed esecuzione di un aumento di capitale a pagamento di IGD del controvalore di massimi Euro 200 milioni, avente le caratteristiche indicate in questo paragrafo, alla lett. C “*L’Aumento di Capitale*”.

In particolare, in data 7 luglio 2014, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato la proposta di aumento del capitale sociale, a pagamento, mediante emissione di azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti della Società ai sensi dell'art. 2441, primo comma del codice civile (l'“**Aumento di Capitale**”).

In data 11 giugno 2014, IGD ha conferito mandato a Cushman & Wakefield, primaria società di consulenza indipendente nel settore immobiliare, di fornire una valutazione del Valore di Mercato e del Canone di Mercato di ciascun immobile al 30 giugno 2014 (i “**Rapporti di Valutazione**”), conformemente agli Standard Professionali di Valutazione – RICS adottati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, attualmente in vigore. In data 3 luglio 2014, Cushman & Wakefield ha trasmesso alla Società i Rapporti di Valutazione nei quali sono indicati, per ciascun immobile, il Valore di Mercato e il Canone di Mercato. Gli immobili sono stati oggetto di valutazione su base individuale e, pertanto, la somma dei Valori di Mercato dei singoli immobili non rappresenta il valore di mercato del portafoglio immobiliare complessivamente considerato.

A. Le compravendite immobiliari

Il Contratto Preliminare Coop Adriatica

Il Contratto Preliminare Coop Adriatica ha ad oggetto una Galleria e tre Ipermercati. Di seguito si riportano i dati principali relativi a ciascun immobile.

GALLERIA ASCOLI PICENO – CITTÀ DELLE STELLE – Via dei Mutilati ed Invalidi del Lavoro n. 94 – ASCOLI PICENO (AP)	
Galleria e Multisala ubicate all'interno del Centro Commerciale “Città delle Stelle Shop & Show”.	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso transfer tax e oneri accessori all'acquisto	24.360.000
Monte canoni percepito nel 2013 (in Euro),	1.720.496
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	7,1%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	26.517.313
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	26.100.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	2.100.000
<i>Gross Leasable Area (mq)</i>	17.203
Nota: IGD ha già la disponibilità della Galleria in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica. Ai sensi dell'art. 1014 del codice civile, tale contratto di usufrutto si estinguerà al perfezionamento della compravendita, con conseguente riduzione dei relativi costi per Euro 1.856.815,00 annui. Il corrispettivo che IGD incasserà da Coop Adriatica per l'estinzione anticipata del diritto di usufrutto verrà stabilito dividendo l'importo annuo per 365 e moltiplicando l'importo così ottenuto per il numero di giorni intercorrenti tra la data di efficacia dell'estinzione e il 31 dicembre 2014. Inoltre, IGD già è titolare del ramo di azienda relativo alla Galleria.	

IPERMERCATO ASCOLI PICENO – CITTÀ DELLE STELLE – Via dei Mutilati ed Invalidi del Lavoro n. 94 – ASCOLI PICENO (AP)	
Ipermercato ubicato all'interno del Centro Commerciale "Città delle Stelle Shop & Show".	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso transfer tax e oneri accessori all'acquisto	15.920.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	1.066.585
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,67%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	16.906.381
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	16.700.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	1.080.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2012 (in Euro)	30.815.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2013 (in Euro)	28.818.000
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	14.381
Superficie di vendita (mq) (comprensivo dell'area in affitto di reparto pari a mq. 2.311)	9.203

IPERMERCATO CESENA – LUNGOSAVIO - Via Arturo Carlo Jemolo n. 110 - CESENA (CF)	
Ipermercato ubicato all'interno del Centro Commerciale "Lungosavio".	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso transfer tax e oneri accessori all'acquisto	19.000.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	1.273.685
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,7%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	20.091.314
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	19.800.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	1.270.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2012 (in Euro)	36.142.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2013 (in Euro)	36.391.000
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	7.476
Superficie di vendita (mq)	4.000
Nota: la Galleria all'interno del Centro Commerciale è già di proprietà di IGD.	

IPERMERCATO SCHIO - Via Luigi della Via n. 9 int. 1 - SCHIO (VI)	
Ipermercato ubicato all'interno di un complesso immobiliare che comprende altre medie superfici a destinazione commerciale di proprietà di terzi.	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.

Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso transfer tax e oneri accessori all'acquisto	17.360.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	1.162.680
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,7%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	18.205.729
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	17.900.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	1.140.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2012 (in Euro)	27.780.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2013 (in Euro)	29.067.000
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	8.176
Superficie di vendita (mq)	4.806

Per ciascuno dei suddetti immobili si rinvia alle schede allegate *sub* "B".

Il Contratto Preliminare Unicoop Tirreno

Il Contratto Preliminare Unicoop Tirreno ha ad oggetto due Supermercati. Di seguito si riportano i dati principali relativi a ciascun immobile.

SUPERMERCATO CIVITA CASTELLANA - Piazza Marcantoni, CIVITA CASTELLANA (VT)	
Supermercato ubicato all'interno del Centro Commerciale "Piazza Marcantoni".	
Parte venditrice	Unicoop Tirreno Società Cooperativa
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso transfer tax e oneri accessori all'acquisto	4.000.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	285.000
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	7,1%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	4.399.388
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	4.300.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	290.000
Fatturato del Supermercato nel 2012 (in Euro)	12.670.782
Fatturato del Supermercato nel 2013 (in Euro)	12.469.636
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	3.020
Superficie di vendita (mq)	1.510

SUPERMERCATO CECINA - Via Pasubio n. 33 - CECINA (LI)	
Supermercato ubicato all'interno del "Centro Commerciale Coop".	
Parte venditrice	Unicoop Tirreno Società

	Cooperativa
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SHQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso transfer tax e oneri accessori all'acquisto	12.025.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	805.000
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,7%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	13.600.080
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	13.400.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	800.000
Fatturato del Supermercato nel 2012 (in Euro)	35.634.106
Fatturato del Supermercato nel 2013 (in Euro)	35.699.770
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	5.749
Superficie di vendita (mq)	3.155

Per ciascuno dei suddetti immobili si rinvia alle schede allegate *sub* "B".

Dichiarazioni e garanzie di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno

I Contratti Preliminari contengono le usuali dichiarazioni e garanzie del venditore a favore del compratore, aventi ad oggetto, *inter alia*: (i) la piena ed esclusiva proprietà degli immobili; (ii) l'insussistenza di pesi, ipoteche, oneri reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e privilegi anche di natura fiscale; (iii) il trasferimento degli immobili in condizioni di conformità alla normativa urbanistica, edilizia, catastale ed ambientale, anche specificamente relativa alla loro destinazione commerciale, nonché con tutta la normativa applicabile; (iv) l'insussistenza di procedimenti espropriativi, diritti di prelazione, legale o convenzionale, divieti o limitazioni all'alienabilità o controversie giudiziarie o amministrative, contenziosi tributari o accertamenti relativi agli immobili; (v) l'avvenuto rilascio da parte delle competenti autorità di tutti gli atti ed i provvedimenti necessari per il valido esercizio dell'attività commerciale all'interno degli immobili; (vi) la conformità alle leggi vigenti degli impianti e macchinari a servizio degli immobili.

Condizione sospensiva dei Contratti Preliminari

I Contratti Preliminari e gli obblighi dagli stessi derivanti – ivi incluso l'obbligo di stipulare i contratti definitivi di compravendita degli immobili – sono sospensivamente condizionati all'avveramento dei seguenti eventi entro il termine del 31 marzo 2015: (i) l'approvazione dell'Aumento di Capitale da parte dell'Assemblea straordinaria dei soci di IGD; e (ii) l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

Al riguardo, come più ampiamente descritto al successivo paragrafo 2.1, lett. C, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno assunto, in data 7 luglio l'impegno a sottoscrivere le azioni alle stesse spettanti in opzione nell'Aumento di Capitale, per una quota complessiva pari a circa il 56,92%. Per la parte residua, è previsto che l'Aumento di Capitale sia assistito da un consorzio di garanzia promosso e coordinato da BNP

Paribas, che in data 7 luglio 2014 ha sottoscritto un accordo di pre-garanzia per la quota di Aumento di Capitale riservata al mercato.

B. I Contratti di Locazione

Di seguito sono indicati i principali termini e condizioni dei Contratti di Locazione relativi agli Ipermercati e ai Supermercati.

Durata. La durata dei contratti è pari a diciotto anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione. Per ciascuno dei contratti è previsto alla scadenza un rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78, come successivamente modificato e integrato. Tutti i contratti prevedono la preclusione in capo ai conduttori della facoltà di recedere dagli stessi, salvi i gravi motivi di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della L. 392/78, come successivamente modificato e integrato.

Canoni di locazione. È previsto il pagamento di un canone annuo fisso (più IVA ai sensi di legge) da corrispondersi in rate trimestrali anticipate. Il pagamento dei canoni è garantito da un deposito cauzionale di importo pari a 6 mensilità di canone o da una fideiussione bancaria di pari importo.

Aggiornamento dei canoni. I contratti prevedono l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica ("ISTAT") nell'anno precedente e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Manutenzione. Sia la manutenzione ordinaria che la manutenzione straordinaria relative a tutti gli impianti ed alle parti interne degli immobili saranno eseguite a cura e spese del conduttore, sotto la sua responsabilità. La manutenzione straordinaria dei prospetti, delle aree esterne e delle restanti parti di coperto degli immobili sarà invece a carico di IGD.

Assicurazioni. Il conduttore ha l'obbligo di stipulare polizze assicurative aventi ad oggetto: (i) "incendio e garanzie accessorie", in relazione al fabbricato e agli impianti di pertinenza del fabbricato stesso, con rinuncia al diritto di rivalsa dell'assicuratore nei confronti del locatore e di tutti coloro che svolgono la loro attività nel centro commerciale; (ii) "incendio e garanzie accessorie", in relazione al contenuto dei locali in locazione, comprensiva della garanzia "ricorso terzi", con rinuncia al diritto di rivalsa dell'assicuratore nei confronti del locatore e di tutti coloro che svolgono la loro attività nel centro commerciale; e (iii) "responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro" in relazione ai rischi connessi allo svolgimento, da parte del conduttore, della propria attività all'interno degli immobili oggetto di locazione, nonché, in nome e per conto del proprietario degli stessi, la responsabilità conseguente alla proprietà e alla conduzione degli immobili.

C. L'Aumento di Capitale

In data 7 luglio 2014, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea Straordinaria degli azionisti convocata per il 7 agosto 2014, in prima convocazione, e per l'8 agosto 2014, in seconda convocazione:

- 1) di deliberare l'Aumento di Capitale, a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo pari ad Euro 200.000.000,00, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti della Società ai sensi dell'art. 2441, primo comma del Codice Civile, in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute, e
- 2) di fissare al 31 marzo 2015 il termine ultimo per dare esecuzione all'Aumento di Capitale e di stabilire, ai sensi dell'art. 2439, secondo comma del Codice Civile, che l'Aumento di Capitale, ove non integralmente sottoscritto, si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro tale termine;
- 3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per:
 - (i) definire, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione, 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 considerata la prassi di mercato per operazioni similari. Fermi i criteri di cui sopra, il prezzo di emissione sarà determinato applicando secondo le prassi di mercato per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico *ex diritto* (c.d. *Theoretical Ex Right Price* – TERP) delle azioni IGD esistenti, calcolato secondo le metodologie correnti;
 - (ii) determinare – in conseguenza di quanto previsto sub (i) – il numero massimo di azioni di nuova emissione nonché il rapporto di assegnazione in opzione, procedendo, se del caso, agli opportuni eventuali arrotondamenti del numero delle azioni;
 - (iii) determinare la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di Aumento di Capitale, in particolare per l'avvio dell'offerta in opzione, nonché la successiva offerta in borsa dei diritti eventualmente risultati inoptati al termine del periodo di sottoscrizione, nel rispetto del termine finale del 31 marzo 2015.

L'Aumento di Capitale è finalizzato al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo, a sostegno dei relativi obiettivi di crescita ed investimento.

In particolare, l'Aumento di Capitale consentirà di ridurre il livello di leva finanziaria attualmente in essere, in anticipo rispetto agli obiettivi di *deleveraging* previsti dal Piano Industriale 2014 – 2016, e di stabilizzare il profilo finanziario della Società al fine di farlo convergere con i principali parametri di indebitamento finanziario (*Loan To Value*, *Interest Cover Ratio*, immobili liberi da ipoteche) osservati nelle società operanti nel settore immobiliare *retail* a livello europeo.

L'Aumento di Capitale contribuirà inoltre a migliorare nel tempo l'accesso ai mercati dei capitali di debito, quale canale di finanziamento aggiuntivo rispetto a quello

bancario, anche attraverso il rilancio dell'*equity story* di crescita e creazione di valore della Società.

Inoltre, l'incremento della capitalizzazione borsistica risultante dall'Aumento di Capitale rappresenterà un ulteriore fattore di visibilità e liquidità per il titolo IGD, con conseguenti riflessi attesi sul valore dell'azione.

In linea con gli obiettivi di crescita ed investimento sopra citati, parte delle risorse rivenienti dall'Aumento di Capitale, pari a complessivi Euro 92,665 milioni, oltre imposte di trasferimento e oneri accessori, sarà destinata al finanziamento dell'Operazione.

In data 7 luglio 2014, i consigli di amministrazione di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno approvato l'impegno a sottoscrivere le quote di relativa pertinenza dell'Aumento di Capitale (rispettivamente pari a circa il 43,99% e a circa il 12,93%), per una quota complessiva pari a circa il 56,92% dell'Aumento di Capitale.

Infine, per la parte residua, è previsto che l'Aumento di Capitale sia assistito da un consorzio di garanzia promosso e coordinato da BNP Paribas, che in data 7 luglio 2014 ha sottoscritto un accordo di pre-garanzia per la quota di Aumento di Capitale riservata al mercato.

2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere e natura della correlazione

L'Operazione è posta in essere con due parti correlate della Società, e segnatamente:

- (i) Coop Adriatica, titolare di una partecipazione pari al 43,99% del capitale sociale di IGD, che controlla la Società ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento; e
- (ii) Unicoop Tirreno, che è titolare di una partecipazione pari al 12,93% del capitale sociale di IGD;

Coop Adriatica e Unicoop Tirreno sono parti di un patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco avente ad oggetto n. 204.999.417 azioni ordinarie di IGD, pari al 56,92% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto, e n. 183.686.528 azioni ordinarie di IGD, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione

Le motivazioni economiche e la convenienza per la Società dell'Operazione si fondano essenzialmente sui seguenti elementi:

- l'Operazione risulta coerente con la strategia della Società; il prospettato investimento fornisce un contributo positivo alla crescita della Società sia in termini dimensionali che di visibilità di mercato;

- le valutazioni del perito indipendente Cushman & Wakefield evidenziano che i corrispettivi previsti dai Contratti Preliminari incorporano uno sconto rispetto all'attuale *fair value* degli Immobili come sopra riportato al paragrafo 2.1, lett. A;
- la razionalità strategica ed industriale dell'operazione è confermata dall'analisi dei *format* commerciali degli Immobili, ognuno dei quali risulta *leader* nel relativo mercato di riferimento; trattasi infatti dell'acquisto e successiva locazione di tre Ipermercati, effettuato nei confronti di Coop Adriatica e due Supermercati di Unicoop Tirreno;
- le superfici ad uso Supermercato / Ipermercato presenti all'interno del perimetro di investimento sono acquistate sul presupposto della successiva stipula dei contratti di locazione di lungo periodo, con conduttori di alta affidabilità già dimostrata nel corso della vita di IGD (le cui insegne Coop e Ipercoop godono di ottima riconoscibilità e fidelizzazione della clientela nell'area geografica di riferimento);
- tra i beni inclusi nel perimetro si trova la Galleria di Ascoli Piceno oggi in disponibilità di IGD in forza di usufrutto oneroso ad essa concesso scadente alla fine del corrente anno; ciò comporterà, dal momento dell'acquisto in poi, il venir meno del costo di Euro 1,9 milioni circa per anno e il permanere del ricavo per locazione ed affitti di Euro 1,7 milioni circa (dati anno 2013);
- i beni, per quanto viene riferito anche da Cushman & Wakefield, sono caratterizzati da limitati costi gestionali aggiuntivi e assenza di manutenzioni straordinarie a carico della proprietà; tali *asset* contribuiranno dunque favorevolmente alla stabilità dei flussi di cassa futuri del Gruppo, ottimizzandone il profilo di rischio e migliorandone l'EBITDA *margin*;
- sotto il profilo gestionale, tra i beni inclusi nel perimetro si trova anche l'Ipermercato all'interno del Centro commerciale "Lungosavio" di Cesena in cui vi è la Galleria Commerciale già di proprietà di IGD; ciò consentirà ad IGD stessa di ottimizzare la gestione industriale futura e facilitare eventuali interventi di riposizionamento / sviluppo;
- il principale impatto sul conto economico di IGD sarà l'incremento dell'EBITDA per circa Euro 6,2 milioni con limitato incremento dei costi;
- l'Aumento di Capitale, garantito da BNP Paribas, sarà pari ad Euro 200.000.000,00 dedotti costi accessori; dei quali Euro 94,765 milioni, oneri di trasferimento inclusi, saranno utilizzati per l'acquisto dei beni, che produrrà un incremento dell'EBITDA, mentre i rimanenti potranno essere dedicati al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo a sostegno dei relativi obiettivi di crescita ed investimento. In particolare, l'Aumento di Capitale consentirà di ridurre il livello di leva finanziaria attualmente in essere e di stabilizzare il profilo finanziario della Società;
- come già chiarito nel precedente paragrafo 2.1, lett. C, "L'Aumento di Capitale", che le parti correlate Coop Adriatica e Unicoop Tirreno ragionevolmente sottoscriveranno integralmente l'Aumento per la quota di loro spettanza pari a

circa il 56,92% del capitale. Ciò comporterà per esse un esborso di circa Euro 113,8 milioni, quindi superiore a quanto le stesse percepiranno per la cessione dei beni condizionatamente al fatto che detto Aumento sia integralmente sottoscritto come chiarito al paragrafo 2.1, lett. A che precede;

- nel complesso quindi l'Aumento di Capitale e la sola successiva e condizionata Operazione si integrano tra loro e sono pienamente coerenti con la strategia immobiliare e finanziaria di IGD e le finalità, proprie del regime SIIQ, di aggregazione di patrimoni immobiliari *core* che contribuiscano ai processi di crescita e forniscano la base di creazione di valore per la Società ed i suoi azionisti.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione

2.4.1 I Rapporti di Valutazione di Cushman & Wakefield

In data 11 giugno 2014, IGD ha conferito mandato a Cushman & Wakefield, primaria società di consulenza indipendente nel settore immobiliare, di fornire una valutazione del Valore di Mercato e del Canone di Mercato di ciascun immobile al 30 giugno 2014, conformemente agli Standard Professionali di Valutazione – RICS adottati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, attualmente in vigore.

In data 3 luglio 2014, Cushman & Wakefield ha trasmesso alla Società i Rapporti di Valutazione nei quali sono indicati, per ciascun immobile, il Valore di Mercato e il Canone di Mercato. Cushman & Wakefield ha confermato l'insussistenza di conflitti di interesse nello svolgimento delle relative valutazioni.

Basi della valutazione

La valutazione è stata effettuata sulla base delle seguenti definizioni di Valore di Mercato e Canone di Mercato:

- (i) Valore di Mercato: *“L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni”*;
- (ii) Canone di Mercato: *“L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”*.

Assunzioni

La valutazione di Cushman & Wakefield è stata formulata, per ciascun immobile, assumendo che:

- (iii) l'immobile e qualsiasi edificio esistente siano esenti da difetti di qualsiasi natura;

- (iv) tutti gli edifici siano stati costruiti con particolare attenzione alle condizioni esistenti del terreno e queste non producano effetti inaspettati sui costi di costruzione, sul valore dell'immobile o sulla fattibilità di qualsiasi progetto di sviluppo o sugli edifici esistenti;
- (v) la proprietà sia servita da strade e reti fognarie e possessa tutti i necessari diritti di accesso da strade, viottoli, corridoi e scale di proprietà comune e diritti di utilizzo delle zone adibite a parcheggi, aree di carico/scarico ed altre strutture;
- (vi) non vi siano questioni ambientali (inclusa, ma non solo, contaminazione effettiva o potenziale di terreni, dell'aria e delle acque o da amianto o da qualsiasi altra sostanza nociva o pericolosa) che potrebbero compromettere l'immobile, qualsiasi progetto di sviluppo o qualsiasi edificio esistente sulla proprietà per cui i Servizi sono forniti o che potrebbero compromettere qualsiasi immobile confinante;
- (vii) l'immobile e i servizi dell'immobile siano conformi alle vigenti norme applicabili in materia (ivi incluse le normative in materia di incendio, salute e sicurezza);
- (viii) l'immobile e qualsiasi edificio esistente siano conformi alla normativa edilizia e urbanistica, siano corredati dalle relative concessioni edilizie o dalle altre autorizzazioni richieste a norma di legge per un corretto utilizzo e non siano presenti condizioni urbanistiche sfavorevoli o vincoli di alcun genere (tra cui, ma non solo, ordinanza di esproprio effettiva o minacciata);
- (ix) un'opportuna copertura assicurativa sia in essere e la stessa sia mantenuta a condizioni commerciali accettabili per qualsiasi immobile, copra i tipi di costruzione o i materiali che possano comportare un aumentato rischio di incendio o rischi per la salute o la sicurezza o sia stata stipulata laddove sia presente un aumentato rischio di atti di terrorismo, inondazione o innalzamento del letto fluviale;
- (x) le parti di impianti e macchinari che formano una parte dell'immobile, in caso di presunta vendita, siano incluse nell'immobile, mentre le parti di impianti e macchinari strettamente connessi con le lavorazioni in atto presenti nell'immobile, nonché gli elementi commerciali specifici del locatario, siano escluse dall'immobile;
- (xi) nel riflettere il potenziale di sviluppo di qualsiasi immobile, il completamento di tutte le strutture avvenga mediante l'utilizzo di materiali di buona qualità e manodopera di prim'ordine;
- (xii) la stipula di contratti di locazione avvenga in base a termini standard privi di clausole o pattuizioni eccezionalmente onerose che inciderebbero sul valore;
- (xiii) con riferimento a eventuali rinnovi di locazione o adeguamenti di canone, tutte le notifiche siano state efficacemente inviate entro i termini necessari;
- (xiv) sia possibile considerare liberi tutti i locali sfitti oppure occupati dalla Società/mutuatario o dai rispettivi dipendenti che hanno stipulato con lo stesso contratti di locazione per motivi di servizio; e
- (xv) non sussistano eventuali diritti di sfruttamento del sottosuolo.

Inoltre, con riguardo al potenziale commerciale degli immobili, la valutazione di Cushman & Wakefield è stata svolta sul presupposto:

- (i) che ogni immobile sarà venduto nella sua interezza includendo serramenti, accessori, magazzino e avviamento richiesti per l'esercizio continuato dell'attività;
- (ii) che il nuovo proprietario si avvalga normalmente dello staff esistente e che la nuova gestione tragga vantaggio dalle prenotazioni o dai contratti di lavoro esistenti o futuri (che potrebbero rappresentare un elemento importante di continuità gestionale), unitamente a tutti i permessi di legge, le autorizzazioni e le licenze operative;
- (iii) della piena titolarità di tutte le attività e le attrezzature da parte dell'operatore e della circostanza che le stesse non siano soggette a leasing o a oneri finanziari separati;
- (iv) dell'esclusione di eventuali materiali di consumo, attrezzature e capitale; e
- (v) che l'avviamento per gli immobili sia legato al terreno e agli edifici e non rappresenti una buonuscita personale per l'operatore.

Per gli Ipermercati ed i Supermercati del portafoglio oggetto di compravendita, la valutazione è soggetta all'assunzione che, dalla data della valutazione, abbiano decorrenza i Contratti di Locazione.

Sopralluoghi

Cushman & Wakefield ha effettuato il sopralluogo di ciascun immobile. Le valutazioni relative allo stato di manutenzione degli immobili si limitano a quanto è stato visibile durante i predetti sopralluoghi e non hanno scopo di *due diligence* tecnica.

In particolare, Cushman & Wakefield non ha avuto accesso alle porzioni non aperte al pubblico e alla copertura, che ha assunto essere in buono stato manutentivo.

Gli immobili non sono stati oggetto di misurazione, né di verifiche con misure a campione, ma è stato fatto affidamento sulle GLA fornite dalla Società. Cushman & Wakefield ha assunto che tali superfici siano state calcolate utilizzando una base di misurazione appropriata.

Informazioni ricevute da Cushman & Wakefield

La valutazione di Cushman & Wakefield è stata basata sulle informazioni ricevute dalla Società, ritenute a tal fine complete e corrette.

La valutazione è stata basata sui documenti forniti dalla Società, assunti come completi, aggiornati e veritieri e senza lo svolgimento di qualsiasi attività di *due diligence*.

Metodologia utilizzata

Il Valore di Mercato degli immobili è stato determinato sulla base del metodo del *Discounted Cash Flow* o analisi dei flussi di cassa attualizzati.

Tale metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione in essere sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di sfitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato. L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del *cash flow* ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato

(ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita. I flussi netti vengono attualizzati ad un opportuno tasso di sconto che tiene conto della specifica rischioosità legata allo specifico investimento immobiliare e di tutte le variabili assunte nel *cash flow*. La somma algebrica dei flussi attualizzati rappresenta il valore lordo della proprietà da cui, scorporati i costi di acquisizione, si ottiene il Valore di Mercato.

Non essendo disponibili comparativi circa i tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, parimenti non disponibili come dati legati a transazioni di mercato), una volta ottenuto il Valore di Mercato con il metodo del DCF, lo stesso è stato confrontato con il canone lordo iniziale per verificare se il rendimento lordo iniziale sia coerente con le attese di redditività che oggi un investitore avrebbe per le proprietà oggetto di valutazione. In sintesi è stata utilizzata come metodologia di verifica quella della Capitalizzazione Diretta.

Il Canone di Mercato stimato da Cushman & Wakefield si riferisce a un canone a regime, sebbene in alcuni casi possa essere necessario concedere degli incentivi (nella forma di canoni scalettati o *free rent*) per il raggiungimento di quanto stimato. Tale canone, inoltre, non include gli oneri comuni. Secondo la stima di Cushman & Wakefield, il Canone di Mercato annuo è in linea con il futuro canone di locazione concordato.

* * *

I Valori di Mercato – sia al netto che al lordo dei costi di acquisizione – e i Canoni di Mercato al 30 giugno 2014 stimati da Cushman & Wakefield per ciascun immobile sono riportati al precedente paragrafo 2.1, lett. A.

Gli immobili sono stati oggetto di valutazione su base individuale e, pertanto, la somma dei Valori di Mercato dei singoli immobili non rappresenta il valore di mercato del portafoglio immobiliare complessivamente considerato.

* * *

Le informazioni sopra esposte sono state riportate coerentemente con il contenuto dei Rapporti di Valutazione e, per quanto a conoscenza della Società, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

2.4.2 La fairness opinion di Reconta Ernst&Young Financial-Business Advisors S.p.A.

Il Comitato, nella riunione del 24 giugno 2014, si è espresso in senso favorevole alla nomina della società Reconta Ernst&Young Financial-Business Advisors S.p.A. (“EY”) quale esperto indipendente affinché attestasse la congruità finanziaria dell’Operazione, a supporto sia delle deliberazioni del Consiglio che del Comitato stesso, riscontrando nella stessa l’esperienza, professionalità e competenza richieste per tale tipologia di incarico.

EY ha ricevuto dalla Società la documentazione necessaria ai fini delle proprie analisi e, in data 4 luglio 2014, ha rilasciato una *fairness opinion* (allegata sub “C”) nella quale sono formulate le considerazioni di seguito riportate:

- (i) *Produttività degli Ipermercati e Supermercati oggetto dell’Operazione (fatturato per mq di area di vendita)*

Gli *asset* oggetto della Operazione di investimento da parte di IGD SIIQ presentano produttività (fatturato da vendita per mq di superficie di vendita) generalmente superiori rispetto alla media di settore e rispetto alla media di Coop Italia.

Complessivamente il portafoglio di Supermercati e Ipermercati ha prodotto un fatturato da vendita di circa Euro 142,5 milioni nel 2013, sostanzialmente in linea con il dato 2012 (variazione negativa dello 0,50%).

Rispetto al *benchmark* interno di Coop Italia (dati Nielsen 2012/2013) le eccezioni sono rappresentate da:

- Ipermercato “Schio” (VI); nel 2013 la produttività è stata di circa 6.050 Euro/mq, in crescita di circa il 5% rispetto al 2012; l’Ipermercato è di apertura relativamente recente ed è possibile considerarlo ancora nella fase di *start up*, con un processo di crescita in atto tale da portarlo, nel breve periodo, a *performance* allineate a quelle di gruppo;
- Ipermercato “Ascoli Piceno” - Centro Commerciale “Città delle Stelle”; nel 2013 la produttività è stata di circa 4.180 Euro/mq, in calo di circa il 6,5% rispetto al 2012. L’Ipermercato è caratterizzato da una elevata superficie di vendita e da una *competition* molto forte nel contesto; l’integrazione della proprietà di tutto il Centro in IGD SIIQ può consentire la definizione di una strategia di piena valorizzazione del Centro, che attualmente presenta una *vacancy* di circa il 15%, con positivi effetti sul numero dei visitatori e quindi dei fatturati attesi.

Inoltre, le produttività degli *asset* oggetto dell’Operazione sono risultate comprese tra i minimi e i massimi del *benchmark* interno di IGD SIIQ (Supermercati e Ipermercati attualmente di proprietà della Società) secondo *cluster* dimensionali adeguati, con un caso, rappresentato dall’Ipermercato di Cecina (LI), che esprime un fatturato per mq superiore al dato massimo del corrispondente *cluster* interno ad IGD SIIQ.

(ii) *Strutture contrattuali delle locazioni degli asset oggetto di Compravendita e contestuale Locazione*

Le strutture contrattuali sono risultate coerenti con le normali pratiche di mercato riguardanti immobili locati da gruppi operanti nel settore della Grande Distribuzione Organizzata.

Il canone di locazione è stato pattuito tra le parti assumendo una percentuale (cosiddetto «*effort rate*») del fatturato registrato al 31 dicembre 2013 da ciascun punto vendita.

L’*effort rate* è stato determinato in un *range* compreso tra il 2,25% e il 4,00%. Il valore ottenuto è stato dunque assunto come canone di locazione base (canone contrattuale), oggetto, nelle previsioni di contratto, di indicizzazione annuale in misura pari al 75% dell’indice Istat di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai.

Sulla base delle proprie analisi, EY ha ritenuto che il processo seguito da IGD SIIQ per la determinazione del canone di locazione per gli *asset* oggetto di Compravendita e successiva Locazione sia riconducibile alle normali pratiche di mercato. Anche sulla base di esperienze dirette di EY nella strutturazione di simili operazioni, la stessa ha ritenuto che gli *effort rate* assunti siano ragionevoli e allineati alle normali pratiche di mercato.

EY ha comunque effettuato una analisi circa l'allineamento al mercato dei canoni di locazione parametrici (Euro per mq di GLA) dedotti. Sulla base delle analisi condotte, EY ha ritenuto che i canoni di locazione pattuiti siano in linea con il mercato.

(iii) Procedimento di valutazione condotto da Cushman & Wakefield

I criteri e le metodologie utilizzate da Cushman & Wakefield per la stima dei Valori di Mercato degli immobili oggetto dell'Operazione, alla data del 30 giugno 2014, sono stati ritenuti condivisibili e in linea con quanto normalmente riscontrabile nella prassi professionale del settore immobiliare.

I parametri di valutazione adottati da Cushman & Wakefield sono risultati in linea con le fonti di mercato disponibili.

Dall'analisi dei prospetti di valutazione redatti da Cushman & Wakefield, non è emerso alcun elemento di criticità o di attenzione in relazione alla correttezza delle procedure metodologiche e dei calcoli effettuati ai fini della determinazione del Valore di Mercato.

(iv) Prezzi pattuiti per gli immobili oggetto dell'Operazione.

Sulla base del lavoro svolto e delle analisi effettuate, EY ha ritenuto che il prezzo previsto per l'acquisto degli immobili oggetto dell'Operazione, complessivamente pari a Euro 92,665 milioni, al netto dei costi di trasferimento immobiliare, si collochi in un intorno di ragionevolezza.

Il prezzo pattuito esprime uno sconto di circa il 5,65% rispetto alla valutazione, al 30 giugno 2014, redatta da Cushman & Wakefield e dunque può essere considerato allineato ai valori espressi dalle perizie.

Anche considerando i costi totali dell'Operazione, ovvero i prezzi netti degli Immobili incrementati delle imposte e tasse di trasferimento e degli oneri accessori, questi sono risultati inferiori del 4,97% rispetto all'analogo dato stimato da Cushman & Wakefield.

EY ha inoltre effettuato una analisi di sensitività sulle perizie redatte da Cushman & Wakefield, allineando tassi di attualizzazione e *cap rate* di uscita (*Terminal Value*) ai massimi valori desumibili dall'analisi delle fonti di mercato disponibili; il risultato della analisi di sensitività è risultato allineato ai prezzi previsti.

(v) Coerenza della Operazione rispetto ai profili di rischio e di ritorno dell'investimento di IGD SIIQ.

Sulla base del lavoro svolto e delle analisi effettuate, EY ha ritenuto che l'Operazione sia coerente con le politiche di investimento di IGD SIIQ e con il *track record* della stessa.

Per quanto riguarda gli *asset* ad uso Supermercato e Ipermercato oggetto della Operazione, il *Gross Initial Yield* (rapporto tra canone di locazione contrattualizzato e prezzo dell'immobile, al netto delle imposte di trasferimento e dei relativi oneri accessori) medio è risultato pari al 6,72%, a fronte di un dato medio del portafoglio Supermercati e Ipermercati detenuto da IGD SIIQ pari al 6,63% (sulla base dell'ultima valutazione disponibile al 31 dicembre 2013).

Analogamente, il *Gross Initial Yield* della Galleria Commerciale del Centro Città delle Stelle è risultato allineato al *benchmark* interno rappresentato dagli *asset* simili detenuti da IGD SIIQ a scopo di investimento.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

IGD ha predisposto il presente Documento Informativo ai sensi dell'articolo 5, primo comma, del Regolamento Consob, che prevede l'obbligo di pubblicazione di un documento informativo qualora sia conclusa un'operazione di maggiore rilevanza, in quanto l'Operazione supera la soglia del 5% dell'indice di rilevanza del controvalore indicato nell'Allegato 3, articolo 1.1, comma a) del Regolamento Consob.

L'indice di rilevanza del controvalore corrisponde al rapporto tra il controvalore dell'operazione e il maggiore tra il patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato e la capitalizzazione della società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato.

A tal fine, il controvalore dell'Operazione è stato calcolato sommando (i) i corrispettivi stabiliti nei Contratti Preliminari per l'acquisto degli immobili e (ii) i canoni che saranno corrisposti a IGD da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in qualità di conduttori, per tutta la durata dei Contratti di Locazione degli Ipermercati e dei Supermercati (diciotto anni).

All'Operazione non risultano applicabili i restanti indici previsti nell'Allegato 3 del Regolamento Consob, ossia (i) l'indice di rilevanza dell'attivo, quale rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'operazione e il totale attivo della Società, e (ii) l'indice di rilevanza delle passività, quale rapporto tra il totale delle passività dell'entità acquisita e il totale attivo della Società.

Dal punto di vista economico, il principale impatto dell'Operazione sul conto economico di IGD sarà l'incremento dell'EBITDA per circa Euro 6,2 milioni annui con limitato incremento dei costi.

I beni, per quanto viene riferito anche da Cushman & Wakefield, sono caratterizzati da limitati costi gestionali aggiuntivi e assenza di manutenzioni straordinarie a carico della proprietà; tali *asset* contribuiranno dunque favorevolmente alla stabilità dei flussi di cassa futuri del Gruppo, ottimizzandone il profilo di rischio e migliorandone l'EBITDA *margin*.

Inoltre, tra i beni inclusi nel perimetro si trova la Galleria di Ascoli Piceno oggi in disponibilità di IGD in forza di un contratto di usufrutto oneroso con Coop Adriatica, con scadenza alla fine del corrente anno; ciò comporterà, al perfezionamento dell'acquisto, il venir meno del costo di Euro 1,9 milioni circa per anno e il permanere del ricavo per locazione ed affitti di Euro 1,7 milioni circa (dati anno 2013).

L'Operazione determinerà inoltre un incremento del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD da circa Euro 1,843 miliardi al 31 marzo 2014 a circa Euro 1,938 miliardi, (calcolato sulla base del prezzo degli immobili, comprensivo delle imposte e tasse di trasferimento e degli oneri accessori, pari a Euro 94,765 milioni).

Con riguardo alle previsioni di cui all'art. 71 del Regolamento Consob n. 11971/1999, come successivamente modificato, la Società ha aderito al regime di "opt-out" di cui agli articoli 70, comma 8 e 71, comma 1-*bis* del Regolamento citato, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

2.6 Eventuali impatti sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di IGD e/o di società da questa controllate

L'Operazione non ha alcun impatto sull'ammontare dei compensi degli amministratori di IGD e/o delle società da questa controllate.

2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti della Società nell'Operazione

L'Operazione non genera, direttamente o indirettamente, alcun interesse in capo ad alcun componente degli organi di amministrazione e di controllo, né ad alcun dirigente della Società.

2.8 Iter di approvazione dell'Operazione

La sottoscrizione dei Contratti si configura per IGD quale operazione di maggiore rilevanza con parti correlate e, pertanto, è stata sottoposta all'*iter* di approvazione descritto dall'art. 7 della Procedura.

In particolare, tale articolo prevede che l'Operazione sia soggetta al preventivo parere del Comitato e che, a tal fine, il Comitato sia coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo e abbia la facoltà di richiedere informazioni e di formulare osservazioni agli organi delegati e ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative o dell'istruttoria.

In linea con quanto previsto dalla Procedura, il Comitato ha ricevuto da parte delle competenti strutture aziendali, in modo completo e tempestivo, le necessarie informazioni sull'Operazione e la relativa documentazione di supporto, acquisita agli atti.

In data 16 giugno 2014, il Comitato è stato informato della prospettata Operazione, ricevendo informazioni di carattere preliminare circa la possibile struttura della stessa e l'imminente avvio delle trattative con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno.

In data 23 giugno 2014, il Direttore Sviluppo e Patrimonio, Roberto Zoia, ha trasmesso al Comitato informazioni dettagliate relative agli immobili. Nel corso della successiva riunione del 24 giugno, il Comitato ha ricevuto informazioni aggiornate sulle attività svolte dalla Società nel contesto della prospettata operazione e, con il supporto dello Studio Legale Chiomenti, consulente legale della Società, ha esaminato la struttura societaria e contrattuale dell'Operazione. In pari data, il Comitato si è espresso in senso favorevole alla nomina di EY quale esperto indipendente per la predisposizione di una *fairness opinion* sulla congruità dal punto di vista finanziario dell'Operazione.

In data 1° luglio 2014, il Direttore Sviluppo e Patrimonio, Roberto Zoia, ha trasmesso al Comitato bozza dei Rapporti di Valutazione di Cushman & Wakefield e, nel corso della riunione del 2 luglio 2014, con il supporto dell'Amministratore Delegato, ha illustrato il contenuto di tali bozze al Comitato. Quest'ultimo ha quindi potuto esaminare nel dettaglio le condizioni economiche e finanziarie dell'Operazione alla luce dei Valori di Mercato e dei Canoni di Mercato degli immobili indicati nei predetti Rapporti di Valutazione. Nel corso del mese di giugno, IGD ha avviato con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno la negoziazione dei Contratti Preliminari e, in data 3 e 4 luglio 2014, il Comitato ha ricevuto informazioni aggiornate circa lo stato delle trattative con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, prendendo visione degli stipulandi Contratti Preliminari e dei Contratti di Locazione, già concordati con le controparti nei loro termini essenziali.

In data 7 luglio 2014, prima della riunione del Consiglio di Amministrazione di IGD convocato per assumere le necessarie deliberazioni in ordine all'Operazione, il Comitato si è riunito per esprimere il proprio parere motivato circa l'interesse della Società alla sottoscrizione dei Contratti Preliminari nonché circa la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Alla riunione del Comitato del 7 luglio 2014 hanno partecipato il Presidente, Riccardo Sabadini, nonché il Consigliere Giorgio Boldregghini e, in modalità audio, Andrea Parenti.

Erano altresì presenti per la Società il Presidente Gilberto Coffari, il Direttore Amministrazione Affari legali e Societari, Grazia Margherita Piolanti, il Direttore Finanza Andrea Bonvicini, il Direttore Sviluppo e Patrimonio Roberto Zoia e la Responsabile Affari legali e Societari Silvia Di Donato, nonché i rappresentanti dello Studio Legale Chiomenti.

Nel corso della riunione, il Comitato ha ricevuto dal *management* della Società un ulteriore, adeguato e puntuale aggiornamento delle informazioni in merito alla prospettata Operazione e alle condizioni previste dai Contratti Preliminari. Il Comitato ha altresì esaminato il contenuto della *fairness opinion* rilasciata da EY, le cui conclusioni sono riportate al precedente paragrafo 2.4.2, nonché i Rapporti di Valutazione di Cushman & Wakefield contenenti i Valori di Mercato e i Canoni di Mercato degli immobili al 30 giugno 2014 sopra riportati al paragrafo 2.1, lett. A.

I documenti sono stati visionati e sono acquisiti agli atti della Società.

Il Direttore Amministrazione, Affari legali e societari ha confermato, come già riferito nella riunione del Comitato del 2 luglio 2014, che la struttura e le clausole contrattuali di cui al precedente paragrafo 2.1, lett. A, sotto il profilo giuridico, risultano in linea con

i contratti già in essere con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno. Tali contratti sono altresì in linea con i contratti stipulati con parti non correlate e non si ravvisano condizioni o pattuizioni che risultino difformi o anomale rispetto ai termini generalmente utilizzati sul mercato immobiliare per operazioni simili o che comunque possano riflettere il rapporto di correlazione tra IGD e le cooperative socie, peraltro verificato con i testi inviati.

Nel corso della riunione il Comitato ha, quindi, ricevuto dal Direttore Sviluppo e Patrimonio piena informativa in merito alla tempistica, alle motivazioni sottostanti l'Operazione nonché agli eventuali rischi per la Società, rischi che non paiono essere ravvisabili stanti le condizioni sopra descritte.

Il Comitato ha altresì condiviso le valutazioni circa l'interesse della Società alla sottoscrizione dei Contratti Preliminari – come sintetizzate al precedente paragrafo 2.3 - esprimendo parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse della Società alla sottoscrizione dei Contratti Preliminari e la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Al termine della riunione del Comitato, si è tenuta la seduta del Consiglio di Amministrazione convocato, *inter alia*, per l'approvazione dell'Operazione e dell'Aumento di Capitale, alla quale hanno partecipato, sotto la presidenza di Gilberto Coffari, l'Amministratore Delegato Claudio Albertini nonché in audio il Vice Presidente Costalli Sergio ed i Consiglieri Massimo Franzoni, Livia Salvini ed Andrea Parenti; in audio-video il Consigliere Leonardo Caporioni; fisicamente presenti i Consiglieri Aristide Canosani, Fabio Carpanelli, Riccardo Sabadini, Giorgio Boldregghini e Tamara Magalotti. Assenti giustificati i Consiglieri Elisabetta Gualandri, Roberto Zamboni e Fernando Pellegrini. Per il Collegio Sindacale erano presenti il Presidente del Collegio Sindacale Romano Conti, in audio-video il sindaco Pasquina Corsi ed in audio Roberto Chiusoli. Erano altresì presenti per la Società il Direttore Amministrazione Affari legali e Societari, Grazia Margherita Piolanti, il Direttore Finanza Andrea Bonvicini, Il Direttore Sviluppo e Patrimonio Roberto Zoia, il Responsabile Pianificazione, controllo e Investor Relations Raffaele Nardi, nonché rappresentanti di BNP Paribas e dello Studio Legale Chiomenti, rispettivamente *advisor* finanziario e legale della Società

Nel corso della riunione il Presidente del Comitato ha riferito circa l'avvenuto rilascio del parere favorevole del Comitato sull'Operazione illustrando le considerazioni sulla base delle quali il Comitato ha fondato il proprio giudizio circa la sussistenza dell'interesse della Società e dei suoi azionisti alla sottoscrizione dei Contratti Preliminari nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Consigliere Aristide Canosani ha dichiarato di essere portatore di un interesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 cod. civ. e si è astenuto dal manifestare il proprio voto in relazione all'Operazione, in quanto membro del Consiglio di Amministrazione di Coop Adriatica.

Il Consigliere Leonardo Caporioni ha dichiarato di essere portatore di un interesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 cod. civ. e si è astenuto dal manifestare il proprio voto in relazione all'Operazione, in quanto Direttore Amministrazione e Bilancio di Unicoop Tirreno.

L'Operazione è stata quindi approvata all'unanimità dei votanti dal Consiglio di Amministrazione di IGD.

In data 7 luglio 2014, sono stati sottoscritti tra le parti, per atto pubblico, il Contratto Preliminare Coop Adriatica e il Contratto Preliminare Unicoop Tirreno.

Al presente Documento Informativo – disponibile presso la sede legale di IGD, Borsa Italiana S.p.A., sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info (www.1Info.it) e sul sito internet di IGD (www.gruppoigd.it) sono allegati:

- A. il parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di IGD del 7 luglio 2014;
- B. le schede relative agli immobili oggetto dell'Operazione;
- C. la *fairness opinion* di Reconta Ernst&Young Financial-Business Advisors S.p.A. del 4 luglio 2014.

14 luglio 2014

IGD SIIQ SpA

L'Amministratore Delegato

Claudio Albertini

