



## DOCUMENTO INFORMATIVO

### RELATIVO ALL'ACQUISIZIONE E SUCCESSIVA LOCAZIONE TRA IGD SIIQ S.P.A. E COOP ADRIATICA S.C.AR.L. DELL' IPERMERCATO POSTO ALL'INTERNO DEL 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](http://www.gruppoigd.it)

<i>Premessa</i> .....	2
<i>1. Avvertenze</i> .....	2
<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 similari.....	6
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione fornendo gli indici di rilevanza applicabili.....	7
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 porzione immobiliare destinata ad ipermercato posta all'interno del Centro Commerciale "Conè", sito in Conegliano Veneto, in provincia di Treviso (l'"Ipermercato"), da Coop Adriatica S.c.a.r.l. ("Coop Adriatica"), parte correlata in quanto soggetto controllante l'Emittente. La galleria, composta di 59 unità commerciali e 5 medie superfici, e' già di proprietà dell'Emittente; a tal riguardo va ricordato che l'operazione di acquisizione della galleria commerciale succitata è stata conclusa lo scorso 22 dicembre 2010 e, successivamente, oggetto di comunicazione in data 23 dicembre 2010 mediante pubblicazione del documento informativo, alla stregua delle raccomandazioni fornite da Consob nella Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, al paragrafo n. 22.2, al quale si fa rinvio.

## ***1. Avvertenze***

L'operazione descritta nel presente documento informativo ricomprende: *a)* l'acquisizione da parte dell'Emittente della porzione di immobile destinata ad Ipermercato (ad eccezione degli impianti), insediata all'interno del Centro Commerciale "Conè" in Conegliano Veneto; *b)* la contestuale concessione in locazione a Coop

Adriatica dell'Ipermercato stesso, oltre alla corrispondente area di coperto, per una durata di 18 anni, rinnovabile di 6 anni in 6 anni.

Il venditore Coop Adriatica in quanto soggetto controllante l'Emittente è, 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 al Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2011, come successivamente modificato e integrato, alla Procedura per le operazioni con parti correlate dell'Emittente, all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, motivando adeguatamente le ragioni e la convenienza e con il previo parere favorevole del Comitato per le operazioni con parti correlate;
- (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.;
- (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 30 giugno 2011 l'Emittente ha sottoscritto con il Venditore Coop Adriatica un Contratto di Compravendita avente ad oggetto l'acquisto della porzione di immobile destinata ad Ipermercato (ad eccezione degli impianti), insediata all'interno del Centro Commerciale "Conè" in Conegliano Veneto. Contestualmente l'Emittente, divenuta proprietaria dell'Ipermercato, ha concesso in locazione a Coop Adriatica l'immobile stesso, ivi compresa la corrispondente area del coperto.

L'acquisizione dell'ulteriore porzione immobiliare dell'Ipermercato, facente parte del Centro Commerciale "Conè", ha permesso all'Emittente, già proprietaria della galleria commerciale all'interno del medesimo, di integrare e completare la proprietà immobiliare del Centro Commerciale, nonché di cogliere eventuali opportunità di valorizzazione dello stesso, a seguito della ricomposizione unitaria della proprietà. Inoltre, la struttura dell'operazione unitariamente intesa, caratterizzata dalla compravendita dell'Ipermercato e dalla contestuale locazione dello stesso a Coop

Adriatica, assicura all'Emittente il percepimento di un canone con garanzia di rendimento medio annuo di almeno il 6,25% ( il "Cap rate"). Tale scelta risulta coerente con la 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 e, in particolare, all'acquisizione preliminare da parte dell'Emittente della Galleria Commerciale, si fa espresso rinvio al contenuto del documento informativo pubblicato lo scorso 23 dicembre, sopra citato.

L'operazione sopra descritta, ha un valore complessivo pari a circa € 24,1 milioni e, in dettaglio: a) il corrispettivo della compravendita dell'Ipermercato è pari a € 23,5 milioni, oltre oneri fiscali pari al 2% di *transfer tax* e un *closing cost* pari a € 0,13 milioni; b) il canone di locazione annuo è pari a € 1,58 milioni, oltre all'adeguamento all'indice Istat nella misura del 75% a decorrere dal secondo anno, con la previsione di uno sconto a scaletta per i primi 4 (quattro) anni di decorrenza contrattuale pari, rispettivamente, al 15%, al 10%, al 5% e al 5%. La compravendita dell'Ipermercato non ricomprende, per espressa pattuizione delle parti, il trasferimento della proprietà degli impianti che restano di proprietà di Coop Adriatica, che ne conserva la detenzione in virtù della sua qualità di conduttrice dell'immobile compravenduto, in forza del contratto di locazione sottoscritto contestualmente.

Alla firma del contratto definitivo l'Emittente ha corrisposto l'intero importo del corrispettivo della compravendita mediante sottoscrizione del contratto di mutuo ipotecario fino all'importo pari ad € 16 milioni e, per la restante parte, con mezzi propri. A garanzia dell'importo del finanziamento concesso dall'istituto di credito è stata costituita ipoteca di primo grado sull'immobile costituente l'Ipermercato.

Il contratto di compravendita contiene le dichiarazioni e garanzie *di legge* del venditore in operazioni di questa natura, ivi incluse quelle inerenti la legittimità e l'efficacia dei provvedimenti amministrativi 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. L'Operazione rientra tra le operazioni di Maggiore Rilevanza, dal momento che il controvalore complessivo previsto, come illustrato di seguito, è superiore all'indice di rilevanza fissato nell'allegato 3 del Regolamento Consob n.17221

del 12.03.2010, in misura pari al 5% del patrimonio netto tratto dallo stato patrimoniale consolidato al 31 marzo 2011.

### 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 al compimento dell'operazione ivi descritta e unitariamente intesa:

- (i) da un punto di vista economico l'acquisizione dell'Ipermercato è apparsa vantaggiosa per l'Emittente sulla base dell'analisi dei dati economici afferenti il rendimento della galleria del Centro Commerciale che, appunto, evidenziano un *exit cape rate* a 10 anni pari al 6,2% con un tasso di attualizzazione per la valutazione del 7%. Va aggiunto, altresì, l'ulteriore dato molto importante afferente l'*occupancy rate* della galleria commerciale che ad oggi risulta pari a circa il 97%. Coerentemente con quanto appena evidenziato, la determinazione dell'importo del canone di locazione, pattuito tra le parti, è risultato pari ad un *cape rate* in linea con il DCF ("*Discounted Cash Flows*") della Galleria Commerciale ovvero almeno del 6,25%. A ciò si aggiunge il vantaggio derivante dalle clausole contrattuali contenute nel contratto di locazione quali, *inter alia*, la durata contrattuale di 18 anni con esclusione della facoltà di recesso, nonché gli oneri di manutenzione ordinari e straordinari relativi sia all'immobile concesso in locazione sia alla dotazione impiantistica a carico del conduttore Coop Adriatica; e
- (ii) da un punto di vista finanziario, ha rappresentato per l'Emittente l'occasione per reinvestire la liquidità conseguita a seguito di una recente operazione di disinvestimento, confermando il contenuto del piano industriale. Inoltre, i costi finanziari di approvvigionamento per l'operazione in oggetto sono inferiori ai flussi di ricavo rinvenienti per tutta la durata della locazione.

Va ricordato, infine, che l'acquisto dell'Ipermercato, finisce con accorpare l'intera proprietà del Centro Commerciale che rientra in un progetto di investimento dell'Emittente realizzato, altresì, mediante l'edificazione diretta da parte del medesimo, su un terreno limitrofo, di un Retail Park, situato sempre all'interno dello stesso complesso immobiliare.

Come già ricordato nel Documento Informativo messo a disposizione del pubblico lo scorso 23 dicembre, in occasione dell'acquisizione della Galleria Commerciale, il Centro Commerciale "Conè" 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.

#### 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 dell'Ipermercato facente parte del Centro Commerciale "Conè" è stato oggetto di relazione di stima preliminare da parte del perito terzo CB Richard Ellis ("CBRE") dell'11 aprile 2011, sulla base di una valutazione preliminare cosiddetta desk-top alla data del 31 marzo 2011.

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 del *Discounted Cash Flow*, o Metodi dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione per un periodo di 10 anni, dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima. La valutazione ha tenuto conto della conclusione del contratto di locazione dell'immobile oggetto di stima, per una durata contrattuale di 18 anni con un canone comprensivo di indice Istat stimato a regime di circa € 1,6 milioni e una riduzione a scaletta per i primi 4 (quattro) anni, rispettivamente del 15%, del 10% e del 5% al terzo e quarto. Il canone di locazione sarà aggiornato a partire dal secondo anno all'indice Istat nella misura del 75% che, ai fini della valutazione, è stato stimato. Si è tenuto conto, altresì, tra le altre informazioni, che i costi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, sono a carico del conduttore, sia per la parte immobiliare oggetto di locazione, sia per la parte della relativa dotazione impiantistica.

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.

Sulla base di quanto sopra richiamato, CBRE ha determinato il valore di mercato dell'Ipermercato alla data del 31 marzo 2011 in Euro 24.200.000,00.

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 dell'Ipermercato all'interno del Centro Commerciale "Conè" produrrà un incremento della voce Investimenti Immobiliari e dunque dell'Attivo di Stato Patrimoniale per un importo pari a circa Euro 24,1 milioni, corrispondente al costo di acquisto in sede di prima iscrizione e successivamente valutato *fair value* dal perito indipendente.

L'acquisto dell'Ipermercato, ivi compreso il pagamento dell'IVA e della *Transfert Tax*, è stato finanziato in parte attraverso la sottoscrizione di un contratto di mutuo ipotecario per un importo pari ad € 16 milioni e per la residua parte con mezzi finanziari propri. Gli effetti economici dell'acquisto dell'ipermercato determineranno sul conto economico relativo all'esercizio 2011:

- un maggior EBITDA pari a circa Euro 610.000;
- maggiori Oneri Finanziari pari a circa Euro 288.000.

## 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 con parte correlata ai sensi della definizione di "parte correlata" di cui all'Allegato 1, lettera a), (i), del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2011 ed altresì di Maggiore Rilevanza, in quanto supera la soglia individuata all'art. 4, comma 1, lett. a) del citato Regolamento, la stessa è stata sottoposta alla Procedura per le operazioni con parti correlate adottata dall'Emittente.

Conseguentemente, prima dell'avvio all'operazione oggetto di comunicazione del presente Documento Informativo, l'Amministratore Delegato e il Direttore Sviluppo e Patrimonio hanno trasmesso tempestivamente al Comitato Parti Correlate, in occasione delle riunioni appositamente indette nelle date del 30 marzo, del 7 e del 12 aprile, tutte le informazioni in loro possesso nonché la relazione di stima preliminare redatta dal perito CB Richard Ellis. Il Comitato Parti Correlate, terminata l'istruttoria e non ritenendo necessario il rilascio di consulenze di ulteriori esperti indipendenti, ha rilasciato all'unanimità il parere favorevole, ivi allegato sub lettera "A", circa la

sussistenza dell'interesse dell'Emittente al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni. In particolare, il Comitato ha valutato positivamente la sussistenza dell'interesse per l'Emittente al compimento dell'operazione condividendo motivazioni economiche e convenienza per la società nell'operazione meglio specifiche al precedente punto 2.3. In occasione della successiva delibera consiliare del 13 aprile 2011, il Presidente dell'Emittente, Gilberto Coffari, ricoprendo la posizioni di Presidente, del Consiglio di Amministrazione della controllante Coop Adriatica, ha dichiarato di essere portatore, per conto di quest'ultima e non per proprio conto, di un interesse nell'operazione rilevante ai sensi dell'art. 2391 c.c. conseguentemente astenendosi dall'espressione del voto.

La citata delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 aprile 2011 è stata quindi adottata all'unanimità dei Consiglieri che hanno partecipato alla votazione, pari alla maggioranza dei Consiglieri di Amministrazione in carica.

\* \* \* \* \*





Ai sigg. Componenti il Consiglio di amministrazione della soc. IGD S.p.A. – Immobiliare Grande Distribuzione

Ai sigg. Componenti il Collegio Sindacale della soc. IGD S.p.A. – Immobiliare Grande Distribuzione

Preg.mi signori,

il comitato informato il 25 marzo e conseguentemente convocato in data 30 marzo, 7 aprile 2011 e 12 aprile 2011 in audio conferenza, si è riunito il comitato parti correlate per valutare, secondo il regolamento approvato, l'interesse e la convenienza per l'emittente di una operazione da concludersi con parte correlata .

**Premesso che:**

- l'Amministratore Delegato ha informato il Comitato Parti Correlate del possibile inizio di una trattativa con la soc. Coop. Adriatica, parte correlata di IGD come definita nel perimetro;
- la trattativa ha per oggetto l'acquisto di una porzione di immobile sito in Conegliano Veneto, con contestuale locazione del medesimo al venditore;
- la IGD è già proprietaria di una porzione dello stesso immobile, acquistata in data 22.12.2010 al prezzo di € 57.000.000,00 oltre ad oneri fiscali;
- la porzione immobiliare già di proprietà di IGD costituisce la galleria del Centro Commerciale ed è approssimativamente di 11.700 mq;
- allo stato degli atti la galleria risulta essere occupata per una percentuale di circa 96/97 % ed è stata valutata al 31/12/2010 per un valore di € 59.300.000,00 dal che deriva un valore a mq di circa € 5.068,00;
- la ipotesi di trattativa concerne i residui 9.500 mq dei quali 6.400 mq di area vendita adibita a ipermercato con esclusione degli impianti,
- allo stato degli atti il prezzo dell'immobile senza impianti è stimato in circa di 23-23,5 milioni di Euro che con aggiunta del 2% di tassa di trasferimento e costi ulteriori per circa € 100.000,00 comporta una ipotesi di investimento di circa 24,1 mil dal che deriva un costo a mq di circa € 2.536,00.
- contestualmente alla vendita viene proposto di stipulare, un contratto di locazione di durata di 18 anni senza facoltà di recesso con un canone annuo a regime pari a circa 1,58 milioni di euro oltre a rivalutazione al 75% inflazione Istat a decorrere dal secondo anno, ed uno sconto rispettivamente del 15%, 10%, 5%, 5% per i primi 4 anni;



- le suddette condizioni stimano il *cap rate* almeno del 6,20-6,25% tenuto conto della scontistica prevista per i primi anni, in relazione ai costi sostenuti per gli impianti dalla attuale proprietà, i quali rimarranno assorbiti all'immobile con il passaggio di proprietà;
  - il Comitato è stato informato che, contrattualmente, sarà richiesto che tutti costi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno di competenza del conduttore.
  - i costi finanziari di approvvigionamento per l'investimento per IGD possono essere inferiori ai flussi di ricavo per la durata del canone di locazione ;
  - la somma dei valori del prezzo e del canone di locazione fa sì che il complesso delle due operazioni (acquisto e locazione) tra IGD e Coop Adriatica venga inquadrato tra le operazioni rilevanti ai sensi del regolamento adottato;
  - è stata predisposta a cura e richiesta della società una perizia sull'immobile , affidata a CBRE soggetto già incaricato di valutare i beni immobili della società, ai fini della redazione del bilancio;
- tutto quanto sopra premesso e

**considerato che**

- il Comitato è stato tempestivamente informato dell'operazione ed ha avuto modo di rapportarsi sia all'amministratore delegato sia con il dirigente preposto, i quali hanno fornito in maniera esaustiva i chiarimenti loro richiesti;
- il Comitato ha ricevuto i documenti e le informazioni necessarie a rilasciare un motivato parere sull'interesse di IGD al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni;
- il Comitato ha valutato positivamente la sussistenza dell'interesse per l'emittente al compimento dell'operazione in quanto la emittente stessa, grazie alla acquisizione della ulteriore porzione immobiliare del centro commerciale da sommarsi a quella già di sua proprietà, integra e completa il proprio patrimonio acquisendo la piena proprietà dell'intero bene di Conegliano con possibilità, in futuro, di meglio e più adeguatamente valorizzarlo stante, appunto, la ricomposizione unitaria della proprietà;
- la perizia estimativa dell'immobile redatta da CBRE , redatta con criteri omogenei a quelle in uso per gli altri immobili già di proprietà di IGD, è stata esaminata dal comitato nell'audio conferenza del 12 aprile 2011 e conferma sostanzialmente le valutazioni;
- il Comitato ha valutato altresì che sussistano i requisiti della convenienza in quanto : (i) i costi finanziari di approvvigionamento per l'investimento per IGD possono essere inferiori ai flussi di ricavo per la durata del canone di locazione (ii) il valore di acquisto a mq. risulta congruo stante il raffronto con immobili a tipologia analoga e con la



valorizzazione della galleria nello stesso centro, (iii) a fronte dell'acquisto viene proposta la stipulazione contestuale di un contratto di locazione di lunga durata con COOP ADRIATICA che consente di assicurare alla società un canone di locazione coerente con la tipologia di investimento per una lunga durata (18 anni) senza problemi quindi di occupazione dei locali e di riscossione dei canoni stante la solvibilità del conduttore; (iv) i termini contrattuali che prevedono le manutenzioni ordinarie e straordinarie a carico del conduttore unitamente alla diversa proprietà degli impianti costituiscono clausola nell'interesse di IGD, stante la necessità temporale di ripetuti adeguamenti degli impianti stessi alle esigenze di locali adibiti a supermercato.

Pertanto il Comitato stante le premesse, le considerazioni e le condizioni sopra indicate esprime alla unanimità parere favorevole al compimento delle due operazioni di acquisto e locazione.

Per Il Comitato parti correlate .

Il presidente

