

## **COMUNICATO STAMPA**

### **Gruppo IGD acquista per 182,5 milioni di Euro il 100% della società Winmarkt Magazine SA, che controlla un importante portafoglio immobiliare in Romania**

IGD S.p.A., attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione le cui azioni sono quotate nel segmento STAR di Borsa Italiana, ha siglato oggi l'accordo preliminare per l'acquisto di un portafoglio immobiliare in Romania, costituito da 15 centri commerciali a insegna Winmarkt, per un totale di 147.000 mq., oltre a un immobile commerciale interamente affittato a una banca. Venditori delle quote sono Ivington Enterprises Ltd. e Broadhurst Investment Ltd, società del gruppo NCH Capital, private equity statunitense.

IGD ha inoltre sottoscritto un preliminare d'acquisto che riguarda un ulteriore centro commerciale a Carpati Sinaia; il perfezionamento di tale preliminare avverrà entro 30 mesi, dopo che la parte venditrice ne avrà realizzato la ristrutturazione e ricomercializzazione. Il prezzo d'acquisto è già definito in 16,24 milioni di Euro, a condizione che venga raggiunto un obiettivo di affitti di circa 1,35 milioni di Euro.

I canoni complessivi di affitto dei 16 immobili che costituiscono il portafoglio di Winmarkt Magazine SA, in base ai contratti già in essere, ammontano per il 2008 a 19,138 milioni di Euro.

Gli edifici commerciali che costituiscono il portafoglio oggetto dell'acquisizione presentano una superficie media di 9.000 mq di GLA (Gross Leasable Area) e sono collocati in location uniche e irripetibili: per la maggior parte si trovano infatti nelle piazze centrali di 14 diverse città della Romania, le cui dimensioni variano tra i 100mila e i 300mila abitanti (Plojesti, Buzau, Cluj, Bistrita, Galati, Braila, Alexandria, Piatraneamt, Ramnicu Valcea, Slatina, Tulcea, Turda e Vaslui). Si tratta di centri interessati da un forte sviluppo demografico e urbanistico, grazie anche agli investimenti realizzati negli ultimi anni da grandi gruppi industriali esteri, quali Pirelli e Nokia ad esempio.

IGD acquisterà inoltre per 258.000 Euro il 100% delle quote della società Winmarkt Management, che fornisce i servizi di agency e facility management grazie alla presenza di personale specializzato. IGD intende perciò dare continuità alla già valida gestione attuale e integrare l'organizzazione esistente nella propria struttura. Grazie al nuovo team rumeno potranno anche essere colte le opportunità di sviluppo che si prospetteranno a livello locale.

Winmarkt deve già oggi il suo successo alla qualità dei tenant, rappresentati da brand domestici di elevato profilo. Anche sotto questo profilo IGD intende dare continuità al presente fattore di successo, aggiungendo ulteriore valore attraverso lo sfruttamento del suo network commerciale, che potrà creare forti sinergie con l'inserimento di alcuni brand internazionali.

Ha dichiarato Filippo Carbonari, Amministratore delegato di IGD: "Secondo le linee-guida del piano strategico 2008-2012, IGD coglie oggi un'interessante opportunità di ampliare il proprio orizzonte di

investimento ai mercati esteri. Compie questo passo scegliendo un Paese, la Romania, che presenta uno dei tassi di crescita più interessanti tra le economie dell'Unione Europea, di cui è parte integrante dal 2007. Questa dinamica, che esprime la presenza già consolidata di importanti investimenti stranieri, ha riflessi evidenti anche nell'evoluzione recente e prospettica del settore immobiliare”.

“Con questa acquisizione – prosegue Filippo Carbonari – cogliamo l'opportunità di potere disporre, date le dimensioni del portafoglio, di una massa critica che ci consente di beneficiare delle favorevoli condizioni macroeconomiche sottostanti e, contemporaneamente, di avere le premesse per estrarre valore dall'investimento attraverso l'apporto della nostra gestione. Siamo infatti di fronte a un portafoglio di immobili commerciali che rappresenta una combinazione unica di elevata redditività iniziale e, contemporaneamente, di ampio potenziale di valorizzazione.”

IGD punta al consolidamento e alla successiva crescita degli attuali canoni di affitto attraverso un'ottimizzazione dell'offerta commerciale e una valorizzazione immobiliare che comporterà investimenti stimati in circa 23 milioni di €.

La valorizzazione immobiliare passerà anche attraverso lo sfruttamento del potenziale non commerciale degli immobili, anche in previsione della cessione di attività 'non-core' per IGD, che ad oggi si stima fra il 5% ed il 10% del valore del portafoglio.

L'investimento sarà realizzato in partnership con INPARTNER SpA, operatore italiano specializzato nell'asset management di portafogli e fondi immobiliari e nell'investimento diretto in operazioni di sviluppo, che deterrà una quota di minoranza.

Il progetto prevede un periodo di consolidamento e ottimizzazione commerciale e immobiliare di 3-5 anni, durante il quale IGD farà leva sulla redditività iniziale e sulla capacità di generazione di cassa per finanziare gli investimenti.

In una seconda fase IGD si attende che tale portafoglio possa esprimere un'importante crescita like-for-like, grazie alla nuova forza dell'offerta commerciale proposta in posizioni irripetibili.

Per sfruttare con la massima efficienza la prima fase di consolidamento e riposizionamento commerciale IGD utilizzerà la propria capacità finanziaria attraverso linee di credito già disponibili in Italia – e non destinate alla copertura di operazioni di sviluppo già pianificate in Italia - a condizioni molto competitive. Al fine dell'ottimizzazione fiscale dell'operazione IGD – attraverso la sua controllata al 100% Larice srl – e INPARTNER acquisteranno direttamente il 100% delle due società rumene.

L'operazione di acquisizione si è conclusa dopo una lunga fase di due diligence con l'apporto di primari advisor internazionali. In particolare CB Richard Ellis ha valutato il portafoglio immobiliare allo stato attuale in circa 201 mln di € (217 mln € includendo il futuro progetto Sinaia).

Il closing dell'operazione è previsto per la fine di aprile.

La Società presenterà l'operazione domani, 28 marzo 2008, alle 15:30 in una conference call.

Ulteriori elementi sulle caratteristiche del portafoglio sono reperibili sul sito [www.winmarkt.ro](http://www.winmarkt.ro).

**IGD Immobiliare Grande distribuzione S.p.A.** è uno dei principali player del segmento retail del mercato immobiliare italiano, con un valore commerciale del patrimonio immobiliare di Gruppo pari a 1.007,80 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2007; tale patrimonio è costituito da 10 gallerie commerciali, 14 ipermercati, 3 terreni oggetto di sviluppi e due centri commerciali nella jv RGD. IGD, che offre agli operatori della grande distribuzione organizzata uno strumento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, gestisce anche gallerie commerciali di proprietà di terzi.

Bologna, 27 marzo 2008

**Contatti Investor Relations:**

Maria Grazia Mantini  
IR Advisor – Blue Arrow srl  
Tel. +39 02 4548 8980  
[mariagrazia.mantini@bluearrow.it](mailto:mariagrazia.mantini@bluearrow.it)

Raffaella Nicotra  
IGD - IR Assistant  
Tel. +39 051 5069 390  
[raffaella.nicotra@gruppoigd.it](mailto:raffaella.nicotra@gruppoigd.it)

**Contatti Media Relations:**

Arianna Braghieri  
Federico Steiner  
Barabino&Partners  
Tel. +39 02 7202 3535  
[a.braghieri@barabino.it](mailto:a.braghieri@barabino.it)  
[f.steiner@barabino.it](mailto:f.steiner@barabino.it)