

COMUNICATO STAMPA

IGD E ICG SIGLANO UN ACCORDO PER LA CESSIONE DI UN PORTAFOGLIO DI IPER/SUPERMERCATI "STAND ALONE".

OTTIMI ANDAMENTI OPERATIVI IN AGOSTO NEI CENTRI IGD E RATING INVESTMENT GRADE CONFERMATO.

- **Accordo siglato con Intermediate Capital Group (ICG)**
- **Portafoglio valorizzato € 140 milioni, in linea con le perizie al 30 giugno 2021**
- **Principali effetti sul Gruppo IGD: LTV *proforma* al 30 giugno 2021 pari a 46,7%, in calo di 2,4 p.p. e liquidità disponibile per coprire le scadenze finanziarie del 2022**
- **Ulteriori riscontri positivi sugli andamenti: in agosto vendite operatori Italia a +3,7% vs 2019**
- **Fitch Ratings conferma rating BBB- e migliora outlook a Stable**

Bologna, 21 ottobre 2021 - **IGD SIIQ S.p.A ("IGD")** comunica di aver siglato con ICG's Sale & Leaseback Fund ("ICG") un accordo avente ad oggetto la cessione di un portafoglio di ipermercati e supermercati c.d. "*stand alone*" per un valore pari a 140 milioni di euro, in linea con il book value al 30 giugno. L'operazione verrà finalizzata entro il 25 novembre 2021.

Si tratta di un portafoglio composto da 5 ipermercati (ubicati a Livorno, Schio, Lugo, Pesaro e Senigallia) e 1 supermercato (a Cecina), che genera ca. 7,7 milioni di euro di ricavi d'affitto annui netti, con contratti di lunga durata.

Tutti gli immobili ceduti sono c.d. "*stand alone*", quindi non collegati a gallerie di proprietà IGD, in questo modo confermando la strategia del Gruppo di prediligere la piena proprietà del centro commerciale (galleria + ipermercato), che consente maggiore flessibilità e velocità nel rispondere ai cambiamenti del contesto e alle necessità degli operatori.

Intermediate Capital Group è una società globale di asset management, quotata al London Stock Exchange, con masse gestite al 30 giugno 2021 pari a \$ 65,2 miliardi.

ICG e IGD costituiranno un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A., in cui verranno apportati gli immobili, e del quale ICG deterrà il 60% delle quote e IGD il restante 40%, con l'obiettivo di valorizzare ulteriormente il portafoglio nei prossimi anni e venderlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

Al netto della quota reinvestita nel fondo, IGD incasserà dalla cessione ca. 112 milioni di euro al momento del closing, previsto nel quarto trimestre 2021. La transazione è condizionata all'ottenimento di un finanziamento per almeno il 50% del valore degli asset.

La dismissione del portafoglio era già prevista nel Piano Strategico 2019-2021 ed è finalizzata alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo, con il Loan to Value che risulterebbe *pro-forma* al 30 giugno pari al 46,7%, in calo di 2,4 punti percentuali e previsto in ulteriore miglioramento a fine anno grazie alla positiva generazione di cassa attesa nel secondo semestre; inoltre consente al Gruppo, unitamente alla liquidità disponibile (pari a ca. 44 € mln al 30/06/2021), di avere le risorse per coprire già quasi interamente le scadenze finanziarie del 2022.

Questa operazione è stata portata a termine in un periodo contraddistinto da diversi segnali positivi di recupero per il portafoglio IGD. In particolare, gli ultimi dati indicano che nel mese di agosto le vendite degli operatori nelle gallerie italiane del Gruppo hanno superato del 3,7% il livello dell'agosto 2019.

Inoltre, è da sottolineare il riscontro positivo ottenuto da Fitch Ratings, che ha confermato il rating *Investment Grade* BBB- modificando l'outlook da *Negative* a *Stable*; la revisione dell'outlook si basa sulla migliorata visibilità dei redditi da locazione, favorita dalla graduale ripresa degli ingressi e delle vendite dei tenants nei centri commerciali di IGD, come sopra detto.

"Siamo molto soddisfatti di questa operazione che conferma la qualità dei nostri asset, ceduti ai valori di perizia del giugno scorso" ha dichiarato **Claudio Albertini**, Amministratore Delegato di IGD *"Come già affermato in passato, i proventi della dismissione ci permettono di ridurre sensibilmente il Loan To Value e di ottenere risorse finanziarie a copertura delle future esigenze a tutto il 2022; ipotizzando non ci siano nuove restrizioni legate a un peggioramento del quadro sanitario, anche alla luce dei buoni andamenti operativi e delle prospettive per i prossimi mesi, riteniamo che si siano creati i presupposti per tornare a distribuire nel 2022 un dividendo ai nostri azionisti, come auspicavamo"*

Chad Brown, Investment Director of Sale & Leaseback presso ICG, ha dichiarato: *"Per ICG si tratta di un attraente accordo, supportato da solidi andamenti commerciali e dai sottostanti fondamentali di settore. Gli investimenti immobiliari nella distribuzione alimentare sono un target chiave per il fondo Sale & Leaseback e continueremo a cercare attivamente opportunità in tutta Europa. Siamo lieti di iniziare la collaborazione con IGD e i conduttori degli immobili"*.



IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.267,88 milioni di euro al 30 giugno 2021 comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI
Investor Relator
+39 051 509213
claudia.contarini@gruppoigd.it

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati,
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, della sezione Sala Stampa.

ICG provides capital to help companies grow. We are a global alternative asset manager with over 30 years' history, managing €65bn as at 30 June 2021 of assets in private debt, credit, and equity, principally in closed-end funds.

We develop long-term relationships with our business partners to deliver value for shareholders, clients, and employees, and use our position of influence to benefit the environment and society. We operate across four strategic asset classes: corporate, capital market, real asset, and secondary investments. In addition to growing existing strategies, we innovate and pioneer new strategies where the market opportunity exists.

ICG is listed on the London Stock Exchange (ticker symbol: ICP). Further details are available at: www.icgam.com. You can follow ICG on LinkedIn.

Olivia Montgomery

Associate Director

Corporate Communications

Tel: +44 (0)203 545 1543

Mobile: +44 (0)7812045188

Email: olivia.montgomery@icgam.com

ICG DISCLAIMER

*For institutional/professional/accredited investors only.

This document is being provided to you by the subsidiaries or affiliates of Intermediate Capital Group plc ("ICG", and together with their respective directors, officers, employees, partners, members, shareholders, advisers and agents, as the context requires, "the ICG Parties") on a strictly confidential basis and no part may be reproduced or redistributed in any form, by any means without the prior express written consent of ICG. This document is intended only for information purposes and convenient reference and does not create any legally binding obligation on any of the ICG Parties. The ICG Parties expressly disclaim any liability for the use, misuse, or distribution of this information to unauthorised recipients.

This document: (i) is not intended as an offer or solicitation with respect to the purchase or sale of any security or financial instrument; (ii) is not to be relied upon in evaluating the merits of investing in any securities; and (iii) is provided solely as reference material for background purposes. You should be aware that investing in a fund sponsored by ICG (an "ICG Fund") involves a high degree of risk, and there can be no assurance that an ICG Fund's investment objective will be achieved or that you will receive a return on your capital. The possibility of partial or total loss of capital from an investment in an ICG Fund will exist and you must be prepared to bear such losses. You should refrain from investing in an ICG Fund unless you fully understand all the risks involved and you independently determine that the investment is suitable for you. ICG is not your designated investment advisor.

ICG may encounter potential conflicts of interest in connection with the activities of an ICG Fund. Please see the applicable ICG Fund's offering memorandum or any other such similar documents for additional information. A private offering of interests in an ICG Fund may only be made pursuant to the final confidential private placement memorandum for the fund and any supplements (or any other such similar documents) thereto (the "Memorandum") and the fund's governing and subscription documents (together, the "Offering Documents"), which may be furnished to qualified investors on a confidential basis at their request for their consideration in connection with such offering. The information contained herein will be superseded by and is qualified in its entirety by reference to the Offering Documents, which contains additional information about the investment objective, terms and conditions of an investment in the fund and also contains tax information and risk and conflict of interest disclosures that are important to any investment decision regarding the fund. No person has been authorized to give any information or make any representations other than as contained in the Memorandum and, if given or made, any such information or representation must not be relied upon as having been authorized by the fund or any of the ICG Parties. A prospective investor should not invest in any fund interests unless satisfied that it (alone or together with its investment representative) has asked for and received all information that would enable the investor (or both of them) to evaluate the merits and risks of the proposed investment.

Although certain information has been obtained from, and is based upon sources that we consider reliable, none of the ICG Parties guarantee its accuracy, and it may be incomplete or condensed. All opinions, projections and estimates constitute the judgement of the ICG Parties, as of the date of the document and are subject to change without notice. The ICG Parties make no representation or warranty, express or implied as to the fairness, correctness, accuracy or completeness of this document. The ICG Parties accept no responsibility for any loss arising for any action taken or not taken by anyone using the information contained herein. This document is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgment. ICG may have issued, and may in the future issue, other communications that are inconsistent with, and reach different conclusions from, the information contained herein. This document reflects the different assumptions, views and analytical methods of the analysts who prepared them and ICG is under no obligation to ensure that such communications are brought to the attention of any recipient of this document. Past performance should not be taken as an indication or guarantee regarding future performance, and no representation or warranty, express or implied is made regarding future performance. Moreover, certain information contained herein constitute "forward-looking statements," which may be identified by the use of forward-looking terminology such as "may," "will", "should," "expect," "anticipate," "target," "project," "forecast," "estimate," "intend," "continue" or "believe," or the negatives thereof or other variations thereon or comparable terminology. Any forward-looking statements or results in this presentation are based upon current assumptions, may be simplified and may depend on events outside ICG's control. Due to various risks and uncertainties actual events or results or the actual performance of the fund may differ materially from those reflected or contemplated in such forward-looking statements. Statements herein are made as of the date hereof unless stated otherwise herein.