



DOCUMENTO INFORMATIVO

redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato), con riferimento alla sottoscrizione da parte di IGD SIIQ S.p.A. di un accordo quadro avente ad oggetto la rinegoziazione di taluni termini e condizioni di taluni contratti di locazione/affitto di azienda tra IGD SIIQ S.p.A. e Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

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 eMarketStorage (www.emarketstorage.com) e sul sito internet di IGD SIIQ S.p.A. (www.gruppoigd.it)

PREMESSA.....	3
1. AVVERTENZA	5
2. Informazioni relative all'Operazione	5
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	5
2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere e natura della correlazione	10
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione.....	10
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione..	11
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	15
2.6 Eventuali impatti sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di IGD e/o di società da questa controllate....	16
2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti della Società nell'Operazione	16
2.8 <i>Iter</i> di approvazione dell'Operazione.....	16

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 dell'articolo 11.1 della Procedura per le operazioni con parti correlate di IGD approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010 e successivamente aggiornata in data 7 novembre 2013 e in data 15 dicembre 2016 (la "**Procedura**").

Il Documento Informativo è stato predisposto con riferimento alla stipula di un accordo quadro (l' "**Accordo Quadro**") tra Immobiliare Grande Distribuzione - Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ("**IGD**" o la "**Società**") e Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa ("**Coop Alleanza**") avente ad oggetto la rinegoziazione di taluni termini e condizioni di:

- 17 contratti di locazione in essere tra IGD, in qualità di locatore, e Coop Alleanza, in qualità di conduttore, relativi ad altrettanti immobili ad uso ipermercato di proprietà della Società (gli "**Ipermercati**"); e
- 1 contratto di affitto di ramo di azienda in essere tra IGD, in qualità di concedente, e Coop Alleanza, in qualità di affittuario, relativo a un Ipermercato;

(l' "**Operazione**").

L'ammontare complessivo dei canoni annui dei suddetti 18 contratti è pari a Euro 32.569.885.

In considerazione dell'ammontare complessivo dell'Operazione e tenuto conto che Coop Alleanza controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del Tuf ed esercita attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 cod. civ., la prospettata Operazione si configura per IGD, ai sensi della Procedura, quale operazione di maggiore rilevanza. Pertanto, in data 7 novembre 2018, 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 eMarketStorage (www.emarketstorage.com) 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 Alleanza, titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale di IGD, controlla la Società ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento.

L'Operazione, in quanto di maggiore rilevanza, è soggetta ai presidi procedurali previsti dall'art. 7.1 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 novembre 2018, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato la sottoscrizione di un Accordo Quadro che prevede la modifica di taluni termini e condizioni dei seguenti contratti:

- (i) 5 contratti di locazione relativi agli Ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Porto Grande (Porto d'Ascoli), Le Maioliche (Faenza), Coné (Conegliano), Katané (Catania) e La Torre (Palermo) (i "**Contratti A**");
- (ii) 12 contratti di locazione relativi agli Ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Centro d'Abruzzo (San Giovanni Teatino), Centro Borgo (Bologna), Il Maestrone (Ancona), Centro Leonardo (Imola), I Malatesta (Rimini), Il Globo (Lugo), ESP (Ravenna), Lungo Savio (Cesena), Città delle Stelle (Ascoli Piceno), Lame (Bologna), Miralfiore (Pesaro) e Schio (Schio)

nonché

- (iii) il contratto di affitto di ramo di azienda relativo all'Ipermercato ubicato nel Retail Park Clodì (Chioggia) (i "**Contratti B**");

(congiuntamente i Contratti A e i Contratti B, definiti i "**Contratti**").

L'ammontare complessivo dei canoni annui dei suddetti Contratti è pari a Euro 32.569.885.

In linea con il Piano Strategico 2019 - 2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 7 novembre 2018 e annunciato al mercato in pari data, l'Operazione è finalizzata al raggiungimento di due importanti obiettivi aziendali di natura strategica:

- estendere, in un'ottica di lungo periodo, la durata dei Contratti fino al 2037. La durata residua media dei Contratti è attualmente pari a circa 7,1 anni; a seguito dell'Operazione la durata residua media dei nuovi contratti sarà pari a 18 anni. Inoltre, è previsto l'allineamento delle date di scadenza di tutti i contratti al 2037;
- rimodulare e rendere maggiormente attrattive le aree di taluni Centri Commerciali di proprietà di IGD attraverso la riduzione della GLA degli Ipermercati e il conseguente ampliamento anche delle aree destinate all'intrattenimento, alla ristorazione e ai servizi alla persona. Alla luce del mutato contesto di mercato - caratterizzato dalla crescita dell'*e-commerce* - l'Operazione è altresì funzionale a ottimizzare la sinergia tra Gallerie Commerciali e Ipermercati, nell'interesse della valorizzazione degli immobili di proprietà del Gruppo IGD.

2.1.1 Le modifiche riguardanti i Contratti A

Per i 5 Contratti A, l'Accordo Quadro prevede:

- la risoluzione anticipata dei 5 contratti in essere e la contestuale stipula di 5 nuovi contratti (i "**Nuovi Contratti A**"), di durata pari a 18 anni, con scadenza al 2037;
- la riduzione della GLA di ciascun Ipermercato, con i relativi lavori integralmente a carico di Coop Alleanza;
- la conseguente rideterminazione dei canoni di locazione.

La seguente tabella riporta, per ciascun Contratto A, i dati (attuali e futuri) relativi alla GLA, ai canoni annui e alla scadenza.

IPER	GLA	NUOVA GLA	GLA RILASCIATA	VECCHIO CANONE	NUOVO CANONE	DELTA CANONI	SCADENZE ATTUALI	NUOVE SCADENZE
Porto Grande	15.290	8.684	6.606	1.341.438	1.042.080	-299.358	2023	2037
Maioliche	9.277	6.163	3.114	1.376.920	782.701	-594.219	2027	2037
Conè	9.498	6.734	2.764	1.617.212	1.144.780	-472.432	2029	2037
Katanè	13.663	8.631	5.032	2.787.751	1.380.960	- 1.406.791	2027	2037
Torre	11.217	7.291	3.926	2.485.006	1.166.560	- 1.318.446	2029	2037
totali	58.945	37.503	21.442	9.608.327	5.517.081	- 4.091.246		

Per i suddetti Contratti A, gli *Estimated Rental Values* (ERV, canoni di mercato stimati dalle società di valutazione in occasione della valutazione del portafoglio immobiliare di IGD al 30 giugno 2018) sono pari a Euro 8.130.277 rispetto all'ammontare complessivo dei canoni di locazione previsti dai Contratti A pari a Euro 9.608.327.

I canoni di locazione annui relativi ai Contratti A si ridurranno, complessivamente, di circa Euro 4 milioni.

La Società stima di recuperare circa Euro 2,4 milioni annui attraverso la locazione a terzi delle aree rivenienti dalla riduzione della GLA dell'Ipermercato, che rientreranno nella disponibilità di IGD. Pertanto i canoni complessivi rivenienti dalle suddette riduzioni della GLA sono stati stimati pari a circa Euro 2,4 milioni per un totale di circa Euro 7,9 milioni. Tale importo è sostanzialmente in linea con gli ERV dei suddetti Contratti A (pari a Euro 8.130.277). Quindi il delta versus ERV è pari a circa -€ 230k.

In particolare, la Società prevede di destinare tali aree alla creazione di: nuove piazze con medie superfici e negozi di vicinato nei Centri Commerciali Porto Grande e Katanè e alla creazione di sole medie superfici nei Centri Commerciali Le Maioliche, La Torre e Conè.

Per quanto riguarda le modifiche apportate ad altri termini e condizioni dei Contratti A si rinvia al successivo paragrafo 2.1.3.

2.1.2 *Le modifiche riguardanti i Contratti B*

Per i 13 Contratti B, l'Accordo Quadro prevede:

- la risoluzione anticipata dei 12 contratti di locazione in essere e la contestuale stipula di 12 nuovi contratti (i "Nuovi Contratti B"), di durata

pari a 18 anni, con scadenza al 2037;

- la rideterminazione dei canoni di locazione per 6 contratti di locazione;
- la proroga della durata dell'unico contratto di affitto di ramo d'azienda.

La seguente tabella riporta, per ciascun Contratto B, i dati (attuali e futuri) relativi alla GLA, ai canoni annui e alla scadenza.

IPER	GLA	VECCHIO CANONE	IPOTESI NUOVO CANONE	DELTA	SCADENZE ATTUALE	NUOVA SCADENZA
Centro d'Abruzzo	14.127	1.365.712	1.624.605	258.893	2024	2037
Esp	16.536	2.528.590	2.528.590	-	2025	2037
Centro Borgo	11.480	2.589.044	2.261.560	- 327.484	2023	2037
LungoSavio	7.476	1.299.153	1.299.153	-	2032	2037
Città delle Stelle	9.614	727.846	727.846	-	2035	2037
Clodi	7.490	794.337	794.337	-	2033	2037
Centro Lame	15.201	2.988.626	2.988.626	-	2024	2037
Maestrone	12.501	1.391.540	1.562.625	171.085	2021	2037
Leonardo	15.862	2.327.637	2.585.506	257.869	2023	2037
Miralfiore	10.412	2.061.866	2.061.866	-	2021	2037
Malatesta	8.137	2.669.216	1.912.195	-757.021	2023	2037
Globo	7.937	1.032.062	1.230.235	198.173	2021	2037
Schio	8.176	1.185.929	1.185.929	-	2032	2037
totali	144.949	22.961.558	22.763.073	-198.485	7,1	

Per i suddetti Contratti B, gli ERV (canoni di mercato stimati al 30 giugno 2018 dalle società di valutazione) sono pari a Euro 22.578.510.

Il monte canoni dei suddetti Contratti B sarà pari a Euro 22.763.073. Quindi il delta versus ERV è pari a circa + € 184k.

Per quanto riguarda le modifiche apportate ad altri termini e condizioni dei Contratti B si rinvia al successivo paragrafo 2.1.3.

2.1.3 *Disciplina dei nuovi contratti di locazione*

All'Accordo Quadro sono allegati gli schemi dei nuovi contratti di locazione da stipularsi tra le parti, con la previsione di talune specificità per singoli contratti. Per completezza si riporta di seguito la disciplina delle principali clausole dei nuovi contratti di locazione:

- *Durata.* La durata dei nuovi contratti di locazione è pari a diciotto anni. Per ciascuno dei nuovi contratti di locazione è previsto alla scadenza un rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni ai sensi dell'art. 28 della l. 392/78, come successivamente modificata e integrata, salvo disdetta da

comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.

- *Recesso del conduttore.* Per i primi 18 anni di durata del contratto, in deroga all'art. 27 della L. 392/78, il conduttore non può recedere dal contratto, neppure in presenza dei gravi motivi di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della L. 392/78.
- *Canone 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.* È previsto 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 relativa 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 e delle aree esterne è invece a carico del locatore.
- *Rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento.* È prevista la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento alla scadenza contrattuale da parte del conduttore per tutti i Nuovi Contratti A e per i due contratti di locazione relativi agli Ipermercati Centro Borgo e I Malatesta, in deroga all'art. 34 della L. 392/78.
- *Divieto di cessione del contratto e divieto di sublocazione.* È previsto che Coop Alleanza non possa cedere il contratto, unitamente all'azienda, senza il preventivo consenso scritto del locatore in deroga all'art. 36 della L. 392/78, fatta eccezione per le cessioni a società facenti parte del gruppo del conduttore. È vietata al conduttore qualunque forma di sublocazione o subaffitto. Per i Nuovi Contratti B è previsto che il conduttore possa affidare uno o più reparti a terzi nei limiti del 20% dell'area di vendita dell'Ipermercato, ad esclusione dell'Ipermercato I Malatesta (Rimini).

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

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi e per gli effetti del Regolamento Consob e della Procedura in quanto è posta in essere con Coop Alleanza, titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale di IGD, che controlla la Società ed esercita attività di direzione e coordinamento.

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:

- la sottoscrizione dell'Accordo Quadro rientra all'interno di uno dei tre pilastri del Piano Strategico 2019 - 2021. In particolare, il Piano prevede circa Euro 90 milioni di investimenti volti a mantenere e incrementare la qualità del portafoglio privilegiando l'innovazione, l'attrattività, la qualità dei materiali oltre alla sostenibilità. All'interno di tale piano investimenti sono incluse le risorse previste per dare piena attuazione all'Accordo Quadro, che rappresenta per IGD un'opportunità unica e distintiva per raggiungere gli obiettivi di incremento della sostenibilità complessiva dei canoni e *cash flow* futuri e allungare la scadenza media dei contratti in essere con Coop Alleanza;
- in particolare, l'Operazione consente di estendere e allineare la scadenza di 18 contratti di locazione/affitto in essere tra IGD e Coop Alleanza - la cui durata residua media è attualmente pari a circa 7,1 anni - in un'ottica di lungo periodo;
- è interesse della Società mantenere la piena *occupancy* delle aree destinate ad Ipermercati, che rappresentano un forte elemento attrattivo per i visitatori dei Centri Commerciali;
- l'Accordo Quadro consente di rimodulare e rendere maggiormente attrattive le aree di taluni Centri Commerciali attraverso la riduzione della GLA degli Ipermercati e il conseguente ampliamento delle aree destinate all'intrattenimento, alla ristorazione e ai servizi alla persona. Alla luce del mutato contesto di mercato - caratterizzato dalla crescita dell'*e-commerce* - l'Operazione è altresì funzionale a ottimizzare la sinergia tra Gallerie Commerciali e Ipermercati, nell'interesse della valorizzazione degli immobili di proprietà del Gruppo IGD;

- le valutazioni degli Esperti Indipendenti evidenziano che i canoni di locazione previsti dall'Accordo Quadro sono congrui e che la durata dei nuovi contratti di locazione/affitto, pari a 18 anni, risulta in linea con la prassi di mercato, come di seguito riportato al Paragrafo 2.4;
- i canoni annui rivenienti dai contratti di locazione/affitto dei 18 Ipermercati si ridurranno complessivamente di circa Euro 4 milioni e la Società stima di recuperare circa Euro 2,4 milioni annui attraverso la stipula di nuovi contratti aventi ad oggetto le aree rilasciate;
- a fronte della riduzione dei canoni sopra indicata, l'Accordo Quadro prevede: (i) l'estensione della durata dei contratti di locazione per ulteriori 18 anni, senza possibilità per Coop Alleanza di recedere anticipatamente per tutti i 18 anni di durata dei contratti; (ii) la previsione secondo cui i lavori di riduzione della GLA sono integralmente a carico di Coop Alleanza nonché (iii) la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento, limitatamente ai Nuovi Contratti A e ai nuovi contratti di locazione relativi agli Ipermercati I Malatesta e Centro Borgo.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione

2.4.1 Nomina di esperti indipendenti

Ai fini del rilascio del proprio parere, in data 12 ottobre 2018, il Comitato ha condiviso l'opportunità di avvalersi di 4 esperti indipendenti: CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE"), Cushman & Wakefield ("C&W"), Duff & Phelps Real Estate Advisory Group S.p.A. ("REAG"), Jones Lang LaSalle S.p.A. ("JLL", congiuntamente a CBRE, C&W e REAG, gli "Esperti Indipendenti"), periti indipendenti che hanno effettuato la valutazione del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2018 (*cf.* Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018, consultabile sul sito internet di IGD all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/investor-relations/bilanci-e-relazioni/>).

Il mandato conferito dalla Società agli Esperti Indipendenti in data 15 ottobre 2018 ha ad oggetto il rilascio di un parere in merito alla congruità dei canoni previsti dall'Accordo Quadro e alla conformità alla prassi di mercato della durata di 18 anni prevista per i nuovi contratti di locazione/affitto, a supporto sia delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione che del Comitato.

In particolare, l'incarico conferito a:

- CBRE ha ad oggetto gli Ipermercati ESP, Città delle Stelle e La Torre;

- C&W ha ad oggetto gli Ipermercati Centro D'Abruzzo, Porto Grande, Centro Borgo, Le Maioliche, Lungo Savio, Miralfiore, I Malatesta, Il Globo e Schio;
- REAG ha ad oggetto gli Ipermercati Katané e Clodi;
- JLL ha ad oggetto gli Ipermercati Conè, Centro Lame, Il Maestrale e Centro Leonardo.

In data 19 e 26 ottobre 2018, gli Esperti Indipendenti hanno rilasciato i pareri di congruità (allegati *sub* "B" al Documento Informativo) di cui si riporta di seguito una sintesi.

(i) Pareri di CBRE

In data 19 ottobre 2018, CBRE ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati ESP, Città delle Stelle e La Torre.

Ai fini della predisposizione di tali pareri, CBRE ha utilizzato il metodo comparativo o del mercato, basato sul confronto fra il bene esaminato e altri beni simili recentemente oggetto di locazione o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il canone di locazione è stato verificato applicando un'incidenza predefinita dello stesso sul fatturato in relazione ad un insieme di fattori dimensionali, format, data apertura, performance relativa, efficienza rapporto Area Vendita/GLA etc. Con riferimento al contratto di locazione relativo all'Ipermercato La Torre è stata prudenzialmente effettuata un'analisi rispetto al fatturato pre-riduzione della GLA.

Il canone calcolato sulla base di tali criteri è stato rivisto, incrementandolo o riducendolo in base al mercato di riferimento, alle caratteristiche dell'immobile e a informazioni relative a proprietà similari.

La durata contrattuale, concordata in 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, tenuto conto altresì della previsione che esclude il diritto di recesso in capo al conduttore, è stata ritenuta coerente per immobili aventi la stessa destinazione d'uso non essendo infrequente nel mercato la finalizzazione di operazioni di *sale&lease back* relative a proprietà similari con durata fino a 26 anni.

Sulla base delle analisi svolte, CBRE ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone di locazione previsto dall'Accordo Quadro possa essere definito congruo in quanto gli scostamenti rispetto al Canone di Mercato (i.e. al canone di mercato determinato da CBRE, ai sensi dei "RICS Valuation – Global Standards 2017" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno

Unito, nel proprio rapporto di valutazione al 30 giugno 2018) risultano contenuti.

Con riferimento alla durata dei nuovi contratti di locazione, CBRE ha ritenuto che la stessa può essere definita congrua in quanto in linea con le più recenti operazioni di investimento immobiliari in proprietà similari.

(ii) Pareri di C&W

Nelle date del 19 e del 26 ottobre 2018, C&W ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati Centro D'Abruzzo, Porto Grande, Centro Borgo, Le Maioliche, Lungo Savio, Miralfiore, I Malatesta, Il Globo e Schio.

Ai fini della predisposizione di tali pareri, C&W ha valutato il canone di locazione e la durata dei nuovi contratti di locazione tenendo conto delle attuali condizioni di mercato. Con riferimento ai contratti relativi agli Ipermercati Le Maioliche e Porto Grande, la valutazione della congruità del canone è stata effettuata anche alla luce della riduzione della superficie dell'Ipermercato prevista dall'Accordo Quadro. A tale riguardo, C&W ha rilevato che *“da evidenze di mercato, la produttività al mq dei punti vendita risulta maggiore su unità di superfici minori. Pertanto, riducendo la superficie della Proprietà, non ci si aspetta una proporzionale riduzione del fatturato, bensì un aumento del fatturato al mq, che consente un incremento del livello di canone di mercato al mq”*.

Sulla base delle analisi svolte, C&W ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone previsto dall'Accordo Quadro possa ritenersi congruo (ai sensi dei “RICS Valuation - Global Standards 2017” della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, nel proprio rapporto di valutazione al 30 giugno 2018). C&W ha ritenuto altresì che la nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobili.

(iii) Pareri di REAG

In data 26 ottobre 2018, REAG ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati Katané e Clodi.

Ai fini della predisposizione di tali pareri, REAG ha utilizzato il metodo comparativo, o del mercato, che si basa sul confronto fra gli immobili e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Tale metodo *“è stato calibrato con i canoni pagati dalla concorrenza e le richieste locative per unità correntemente offerte sul mercato e fa riferimento alle analisi effettuate nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui*

*l'immobile si colloca, nel presupposto che il locatore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica che commerciale". È stato altresì precisato che i canoni da congruire sono da considerarsi ricompresi nei limiti di sostenibilità di *rent-to-sale*. Inoltre, con riferimento all'Ipermercato Katanè, il parere è stato redatto considerando la riduzione della superficie dell'Ipermercato. A tale riguardo, REAG ha precisato che "la riduzione di superficie risponde alle attuali logiche del mercato, tendenti a preferire format quali *superstore* o *piccoli ipermercati*, a differenza delle grandi strutture alimentari tradizionali (*ipermercati di grandi dimensioni*)".*

Sulla base delle analisi svolte, REAG ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone previsto dall'Accordo Quadro possa ragionevolmente risultare congruo e che le nuove condizioni contrattuali – relative alla durata del contratto, alla facoltà di rinnovo dello stesso e al divieto di recesso in capo al conduttore – siano conformi alla prassi di mercato (ai sensi dei "RICS Valuation – Global Standards 2017" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, nel proprio rapporto di valutazione al 30 giugno 2018).

(iv) Pareri di JLL

In data 26 ottobre 2018, JLL ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati Conè, Centro Lama, Il Maestrale e Centro Leonardo.

Ai fini della predisposizione di tali pareri, JLL ha stimato il valore del "canone di mercato", ai sensi dei "RICS Valuation – Global Standards 2017" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito. Con riferimento all'immobile oggetto del contratto di locazione relativo all'Ipermercato Coné, JLL ha utilizzato come base di calcolo per la valutazione del canone di mercato il fatturato post riduzione della GLA stimato dalla Società, ritenendolo adeguato *"in considerazione dell'aumento di efficienza che normalmente avviene a seguito di questo tipo di operazioni"*.

Sulla base delle analisi svolte, JLL ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone previsto dall'Accordo Quadro possa essere considerato congruo, considerato che il delta tra il nuovo canone di locazione e il "canone di mercato" è inferiore al 5%. JLL ha altresì ritenuto che la durata dei nuovi contratti di locazione sia conforme alla prassi di mercato per *asset* simili.

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, in linea con gli orientamenti Consob (1), facendo riferimento al più elevato tra (i) l'importo dei canoni dovuti da Coop Alleanza a IGD ai sensi dei Contratti in essere, per tutta la durata residua di tali Contratti e (ii) l'importo dei canoni che saranno corrisposti a IGD da Coop Alleanza per tutta la durata dei nuovi contratti, pari a 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 a regime sul conto economico di IGD sarà la riduzione dei ricavi annui, derivanti da canoni di locazione e affitto, stimata in circa Euro 1,9 milioni (corrispondenti all'1,45% dei ricavi annui al 31 dicembre 2017). In particolare, a fronte di una riduzione dei canoni di locazione e affitto previsti dai Contratti in essere per circa Euro 4,3 milioni annui, la Società stima di recuperare circa Euro 2,4 milioni annui attraverso la locazione a terzi delle aree rivenienti dalla riduzione della GLA di 5 Ipermercati che, come anzidetto, rientreranno nella disponibilità di IGD.

¹ Consob, Relazione per l'anno 2017, 31 marzo 2018, pp. 25 e 106.

Per quanto riguarda i potenziali effetti patrimoniali dell'Operazione, non si prevedono impatti significativi sulle valutazioni del patrimonio immobiliare di IGD. Infatti, come evidenziato nel precedente Paragrafo 2.1, i nuovi canoni di locazione che saranno percepiti dalla Società per gli Ipermercati, sommati ai ricavi stimati per la locazione a terzi delle aree rivenienti dalla riduzione della GLA degli stessi, sono sostanzialmente in linea con gli *Estimated Rental Values* degli Ipermercati al 30 giugno 2018.

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 parte correlata 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.

Ai fini del rilascio del proprio parere, 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 e menzionata nel parere del Comitato allegato al presente Documento Informativo *sub* "A".

In data 12 ottobre 2018, il Comitato ha ricevuto informazioni di carattere preliminare circa le motivazioni dell'Operazione, la possibile struttura della stessa e il relativo inquadramento nell'ambito delle "operazioni di maggiore rilevanza" con parte correlata.

In pari data, il Comitato ha condiviso l'opportunità di avvalersi dei 4 Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 7.1.3 della Procedura Parti Correlate, CBRE, C&W, REAG e JLL. Il mandato agli Esperti Indipendenti è stato conferito dalla Società il successivo 15 ottobre 2018, come indicato nel precedente paragrafo 2.4.

Sempre nella riunione 12 ottobre 2018, il Comitato ai fini del rilascio del proprio parere, ha condiviso l'opportunità di avvalersi della facoltà di farsi assistere dallo studio Chiomenti, quale *advisor* legale chiamato ad esprimersi sulla corrispondenza delle clausole contrattuali dell'Accordo Quadro alla prassi di mercato.

Nella riunione del Comitato tenutasi in data 22 ottobre 2018, l'Amministratore Delegato ha illustrato il contenuto dei pareri resi dagli Esperti Indipendenti. Nel corso della medesima riunione, il Comitato ha altresì ricevuto informazioni aggiornate circa lo stato delle trattative con Coop Alleanza e il dettaglio delle principali condizioni dell'Accordo Quadro.

In data 30 ottobre 2018, il Comitato ha ricevuto dal *management* della Società un ulteriore, adeguato e puntuale aggiornamento delle informazioni in merito alla prospettata Operazione e al relativo perimetro, nonché la nuova bozza dell'Accordo Quadro e i pareri di congruità rilasciati dagli Esperti Indipendenti.

In data 2 novembre 2018, la Società ha trasmesso al Comitato la versione definitiva dell'Accordo Quadro.

In data 6 novembre 2018, prima della riunione del Consiglio di Amministrazione di IGD convocata per il 7 novembre 2018 per deliberare, *inter alia*, in merito alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, il Comitato si è riunito per esprimere il proprio parere motivato circa l'interesse della Società alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Alla riunione del Comitato del 6 novembre 2018, hanno partecipato il consigliere Luca Dondi Dall'Orologio e, in modalità audio, i consiglieri Eric Jean Veron e Livia Salvini. Per il Collegio Sindacale era presente il Presidente Anna Maria Allievi.

Nel corso della riunione, il Comitato ha esaminato il testo dell'Accordo Quadro e il contenuto del parere rilasciato dall'*advisor* legale, il quale ha ritenuto che i termini e le condizioni dell'Accordo Quadro, complessivamente considerati,

risultano, sotto il profilo giuridico, sostanzialmente in linea con quelli generalmente adottati nella prassi di mercato della grande distribuzione nonché in linea, e in taluni casi sensibilmente migliorativi, rispetto ai Contratti già in essere con Coop Alleanza. In particolare, IGD potrà beneficiare di nuove previsioni di particolare favore per la Società e segnatamente (i) l'esclusione del diritto di recesso del conduttore, per qualsiasi motivo, per un significativo arco temporale pari alla durata e (ii) la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento da parte del conduttore in relazione a tutti i nuovi Contratti A e ai nuovi contratti relativi agli Ipermercati I Malatesta e Centro Borgo.

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

In data 7 novembre 2018, si è tenuta la seduta del Consiglio di Amministrazione convocato, *inter alia*, per l'approvazione dell'Operazione, alla quale hanno partecipato, sotto la presidenza di Elio Gasperoni, l'Amministratore Delegato Claudio Albertini nonché il Vice-Presidente Rossella Saoncella ed i Consiglieri Gian Maria Menabò, Eric Jean Veron, Luca Dondi Dall'Orologio, Sergio Lugaresi, Timothy Guy Santini e Elisabetta Gualandri. Ha altresì partecipato in modalità audio/video il Consigliere Alessia Savino. Era assente giustificato il Consigliere Livia Salvini. Per il Collegio Sindacale erano presenti la Presidente Anna Maria Allievi ed il Sindaco Daniela Preite e assente giustificato il Sindaco Roberto Chiusoli.

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 dell'Accordo Quadro nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Presidente Elio Gasperoni e il Consigliere GianMaria Menabò hanno dichiarato di essere portatori di un interesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 cod. civ. e si sono astenuti dal manifestare il proprio voto in relazione all'Operazione, in quanto rispettivamente Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Coop Alleanza e Dirigente di Coop Alleanza.

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

In data 7 novembre 2018, è stato sottoscritto l'Accordo Quadro.

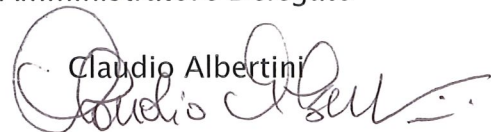
Al presente Documento Informativo – disponibile presso la sede legale di IGD, Borsa Italiana S.p.A., sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarketStorage (www.emarketstorage.com) e sul sito internet di IGD (www.gruppoigd.it) sono allegati:

- A. il parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di IGD del 6 novembre 2018;
- B. i pareri di congruità degli Esperti Indipendenti.

Bologna, 13 novembre 2018

IGD SIQ SpA

L'Amministratore Delegato

Claudio Albertini




**PARERE DEL
COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE –
SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.
DEL 6 NOVEMBRE 2018**

(redatto ai sensi dell'art. 7.1 della "*Procedura adottata ai sensi dell'art. 4 del regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato)*", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010 e successivamente aggiornata in data 7 novembre 2013 e in data 15 dicembre 2016)

Egregi Signori,

facciamo riferimento alla prevista stipula di un accordo quadro (l'“**Accordo Quadro**”) tra Immobiliare Grande Distribuzione – Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (“**IGD**” o la “**Società**”) e Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop (“**Coop Alleanza**”) avente ad oggetto la rinegoziazione di taluni termini e condizioni di:

- 17 contratti di locazione in essere tra IGD, in qualità di locatore, e Coop Alleanza, in qualità di conduttore, relativi ad altrettanti immobili ad uso ipermercato di proprietà della Società (gli “**Ipermercati**”); e
- 1 contratto di affitto di ramo di azienda in essere tra IGD, in qualità di concedente, e Coop Alleanza, in qualità di affittuario, relativo a un Ipermercato;

(l'“**Operazione**”).

L'ammontare complessivo dei canoni annui dei suddetti 18 contratti è pari a Euro 32.569.885.

In considerazione dell'ammontare complessivo dell'Operazione e tenuto conto che Coop Alleanza controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del Tuf ed esercita attività di direzione e coordinamento su questa ai sensi dell'art. 2497 cod. civ., la prospettata Operazione si configura per IGD, ai sensi della Procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010 (la “**Procedura Parti Correlate**”), quale operazione di maggiore rilevanza.

È previsto che l'Operazione sia approvata dal Consiglio di Amministrazione di IGD convocato per il giorno 7 novembre 2018.

Pertanto, il Comitato Parti Correlate della Società (il “**Comitato Parti Correlate**”) è stato chiamato ad esprimere il proprio parere motivato circa la sussistenza dell'interesse della Società alla conclusione dell'Operazione nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

1. Descrizione dell'Operazione

Con l'Accordo Quadro IGD e Coop Alleanza concordano di modificare la disciplina dei seguenti contratti:

- 5 contratti di locazione relativi agli Ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Porto Grande (Porto d'Ascoli), Le Maioliche (Faenza), Coné (Conegliano), Katané (Catania) e La Torre (Palermo) (i “**Contratti A**”);

- 12 contratti di locazione relativi agli Ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Centro d'Abruzzo (San Giovanni Teatino), Centro Borgo (Bologna), Il Maestrale (Ancona), Centro Leonardo (Imola), I Malatesta (Rimini), Il Globo (Lugo), ESP (Ravenna), Lungo Savio (Cesena), Città delle Stelle (Ascoli Piceno), Lame (Bologna), Miralfiore (Pesaro) e Schio (Schio)
nonché
- il contratto di affitto di ramo di azienda relativo all'Ipermercato ubicato nel *Retail Park* Clodì (Chioggia) (i "**Contratti B**");
(congiuntamente i Contratti A e i Contratti B, definiti i "**Contratti**").

L'Operazione è finalizzata al raggiungimento di due importanti obiettivi aziendali di natura strategica:

- estendere, in un'ottica di lungo periodo, la durata dei Contratti fino al 2037. La durata residua media dei Contratti è attualmente pari a circa 7,1 anni; a seguito dell'Operazione la durata residua media dei nuovi contratti sarà pari a 18 anni. Inoltre, è previsto l'allineamento delle date di scadenza di tutti i contratti al 2037;
- rimodulare e rendere maggiormente attrattive le aree di taluni Centri Commerciali di proprietà di IGD attraverso la riduzione della GLA degli Ipermercati e il conseguente ampliamento delle aree destinate all'intrattenimento, alla ristorazione e ai servizi alla persona. Alla luce del mutato contesto di mercato – caratterizzato dalla crescita dell'*e-commerce* – l'Operazione è altresì funzionale a ottimizzare la sinergia tra Gallerie Commerciali e Ipermercati, nell'interesse della valorizzazione degli immobili di proprietà del Gruppo IGD.

1.1 *Le modifiche riguardanti i Contratti A*

Per i 5 Contratti A, l'Accordo Quadro prevede:

- la risoluzione anticipata dei 5 contratti in essere e la contestuale stipula di 5 nuovi contratti (i "**Nuovi Contratti A**"), di durata pari a 18 anni, con scadenza al 2037;
- la riduzione della GLA di ciascun Ipermercato, con i relativi lavori integralmente a carico di Coop Alleanza;
- la conseguente rideterminazione dei canoni di locazione.

La seguente tabella riporta, per ciascun Contratto A, i dati (attuali e futuri) relativi alla GLA, ai canoni annui e alla scadenza.

IPER	GLA	NUOVA GLA	GLA RILASCIATA	VECCHIO CANONE	NUOVO CANONE	DELTA CANONI	SCADENZE ATTUALI	NUOVE SCADENZE
Porto Grande	15.290	8.684	6.606	1.341.438	1.042.080	- 299.358	2023	2037
Maioliche	9.277	6.163	3.114	1.376.920	782.701	- 594.219	2027	2037
Conè	9.498	6.734	2.764	1.617.212	1.144.780	- 472.432	2029	2037
Katanè	13.663	8.631	5.032	2.787.751	1.380.960	- 1.406.791	2027	2037
Torre	11.217	7.291	3.926	2.485.006	1.166.560	- 1.318.446	2029	2037
totali	58.945	37.503	21.442	9.608.327	5.517.081	- 4.091.246		

Per i suddetti Contratti A, gli *Estimated Rental Values* (ERV, canoni di mercato stimati dalle società di valutazione in occasione della valutazione del portafoglio immobiliare di IGD al 30 giugno 2018) sono pari a € 8.130.277 rispetto all'ammontare complessivo dei canoni di locazione previsti dai Contratti A pari a € 9.608.327.

I canoni di locazione annui relativi ai Contratti A si ridurranno, complessivamente, di circa Euro 4 milioni.

La Società stima di recuperare circa Euro 2,4 milioni annui attraverso la locazione a terzi delle aree rivenienti dalla riduzione della GLA dell'Ipermercato, che rientreranno nella disponibilità di IGD. Pertanto i canoni complessivi rivenienti dalle suddette riduzione della GLA sono stati stimati pari circa Euro 2,4 per un totale di circa Euro 7,9 milioni. Tale importo è sostanzialmente in linea con gli ERV dei succitati Contratti A (pari a € 8.130.277). Quindi il delta versus ERV è pari a circa -€ 230k.

In particolare, la Società prevede di destinare tali aree alla creazione di: nuove piazze con medie superfici e negozi di vicinato nei Centri Commerciali Porto Grande e Katanè e alla creazione di sole medie superfici nei Centri Commerciali Le Maioliche, La Torre e Conè.

Per quanto riguarda le modifiche apportate ad altri termini e condizioni dei Contratti A si rinvia al successivo paragrafo 1.3.

1.2 *Le modifiche riguardanti i Contratti B*

Per i 13 Contratti B, l'Accordo Quadro prevede:

- la risoluzione anticipata dei 12 contratti di locazione in essere e la contestuale stipula di 12 nuovi contratti (i "Nuovi Contratti B"), di durata pari a 18 anni,

con scadenza al 2037;

- la rideterminazione dei canoni di locazione per 6 contratti di locazione.
- la proroga della durata dell'unico contratto di affitto di ramo d'azienda.

La seguente tabella riporta, per ciascun Contratto B, i dati (attuali e futuri) relativi alla GLA, ai canoni annui e alla scadenza.

IPER	GLA	VECCHIO CANONE	IPOTESI NUOVO CANONE	DELTA	SCADENZE ATTUALE	NUOVA SCADENZA
Centro d'Abruzzo	14.127	1.365.712	1.624.605	258.893	2024	2037
Esp	16.536	2.528.590	2.528.590	-	2025	2037
Centro Borgo	11.480	2.589.044	2.261.560	- 327.484	2023	2037
LungoSavio	7.476	1.299.153	1.299.153	-	2032	2037
Città delle Stelle	9.614	727.846	727.846	-	2035	2037
Clodì	7.490	794.337	794.337	-	2033	2037
Centro Lame	15.201	2.988.626	2.988.626	-	2024	2037
Maestrale	12.501	1.391.540	1.562.625	171.085	2021	2037
Leonardo	15.862	2.327.637	2.585.506	257.869	2023	2037
Miralfiore	10.412	2.061.866	2.061.866	-	2021	2037
Malatesta	8.137	2.669.216	1.912.195	- 757.021	2023	2037
Globo	7.937	1.032.062	1.230.235	198.173	2021	2037
Schio	8.176	1.185.929	1.185.929	-	2032	2037
totali	144.949	22.961.558	22.763.073	- 198.485	7,1	

Per i suddetti Contratti B, gli ERV (canoni di mercato stimati al 30 giugno 2018 dalle società di valutazione) sono pari a € 22.578.510.

Il monte canoni dei suddetti Contratti B sarà pari a 22.763.073. Quindi il delta versus ERV è pari a circa + € 184k.

Per quanto riguarda le modifiche apportate ad altri termini e condizioni dei

Contratti B si rinvia al successivo paragrafo 1.3.

1.3 Disciplina dei nuovi contratti di locazione

All'Accordo Quadro sono allegati gli schemi dei nuovi contratti di locazione da stipularsi tra le parti, con la previsione di talune specificità per singoli contratti. Per completezza si riporta di seguito la disciplina delle principali clausole dei nuovi contratti di locazione:

- *Durata.* La durata dei nuovi contratti di locazione è pari a diciotto anni. Per ciascuno dei nuovi contratti di locazione è previsto alla scadenza un rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni ai sensi dell'art. 28 della l. 392/78, come successivamente modificata e integrata, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.
- *Recesso del conduttore.* Per primi 18 anni di durata del contratto, in deroga all'art. 27 della L. 392/78, il conduttore non può recedere dal contratto, neppure in presenza dei gravi motivi di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della L. 392/78.
- *Canone 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.* È previsto 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 relativa 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 e delle aree esterne è invece a carico del locatore.
- *Rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento.* È prevista la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento alla scadenza contrattuale da parte del conduttore per tutti i Nuovi Contratti A e per i due contratti di locazione relativi agli Ipermercati Centro Borgo e I Malatesta, in deroga all'art. 34 della L. 392/78.
- *Divieto di cessione del contratto e divieto di sublocazione.* È previsto che

Coop Alleanza non possa cedere il contratto, unitamente all'azienda, senza il preventivo consenso scritto del locatore in deroga all'art. 36 della L. 392/78, fatta eccezione per le cessioni a società facenti parte del gruppo del conduttore. È vietata al conduttore qualunque forma di sublocazione o subaffitto. Per i Nuovi Contratti B è previsto che il conduttore possa affidare uno o più reparti a terzi nei limiti del 20% dell'area di vendita dell'Ipermercato, ad esclusione dell'Ipermercato I Malatesta (Rimini).

2. Le Attività svolte dal Comitato Parti Correlate

2.1 *Nomina di esperti indipendenti*

Ai fini del rilascio del presente parere, il Comitato Parti Correlate si è avvalso della facoltà di farsi assistere da esperti indipendenti di comprovata esperienza, professionalità e competenza, già incaricati dalla Società quali periti indipendenti per le valutazioni semestrali del patrimonio immobiliare.

In particolare, in data 12 ottobre il Comitato Parti Correlate ha condiviso l'opportunità di avvalersi dei seguenti 4 esperti indipendenti: CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE"), Cushman & Wakefield ("C&W"), Duff & Phelps Real Estate Advisory Group S.p.A. ("REAG"), Jones Lang LaSalle S.p.A. ("JLL", congiuntamente a CBRE, C&W e REAG, gli "Esperti Indipendenti"), periti indipendenti che hanno effettuato la valutazione del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2018.

Il mandato conferito dalla Società agli Esperti Indipendenti in data 15 ottobre 2018 ha ad oggetto il rilascio di un parere in merito alla congruità dei canoni previsti dall'Accordo Quadro e alla conformità alla prassi di mercato della durata di 18 anni prevista per i nuovi contratti di locazione/affitto, a supporto sia delle deliberazioni del Consiglio che del Comitato.

In particolare, l'incarico conferito a:

- CBRE ha ad oggetto gli Ipermercati ESP, Città delle Stelle e La Torre;
- C&W ha ad oggetto gli Ipermercati Centro D'Abruzzo, Porto Grande, Centro Borgo, Le Maioliche, Lungo Savio, Miralfiore, I Malatesta, Il Globo e Schio;
- REAG ha ad oggetto gli Ipermercati Katané e Clodì;
- JLL ha ad oggetto gli Ipermercati Conè, Centro Lame, Il Maestrale e Centro Leonardo.

Si riporta una sintesi dei pareri degli Esperti Indipendenti, allegati sub "A", "A1", "A2" e "A3" al presente parere.

(i) Parere di CBRE

In data 19 ottobre 2018, CBRE ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati ESP, Città delle Stelle e La Torre.

Ai fini della predisposizione di tale parere, CBRE ha utilizzato il metodo comparativo o del mercato, basato sul confronto fra il bene esaminato e altri beni simili recentemente oggetto di locazione o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il canone di locazione è stato verificato applicando un'incidenza predefinita dello stesso sul fatturato in relazione ad un insieme di fattori dimensionali, *format*, data apertura, *performance* relativa, efficienza rapporto Area Vendita/GLA etc. Con riferimento al contratto di locazione relativo all'Ipermercato La Torre è stata prudenzialmente effettuata un'analisi rispetto al fatturato pre-riduzione della GLA.

Il canone calcolato sulla base di tali criteri è stato rivisto, incrementandolo o riducendolo in base al mercato di riferimento, alle caratteristiche dell'immobile e a informazioni relative a proprietà simili.

La durata contrattuale, concordata in 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, tenuto conto altresì della previsione che esclude il diritto di recesso in capo al conduttore, è stata ritenuta coerente per immobili aventi la stessa destinazione d'uso non essendo infrequente nel mercato la finalizzazione di operazioni di *sale&lease back* relative a proprietà simili con durata fino a 26 anni.

Sulla base delle analisi svolte, CBRE ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone di locazione previsto dall'Accordo Quadro possa essere definito congruo in quanto gli scostamenti rispetto al Canone di Mercato (i.e. al canone di mercato determinato da CBRE, ai sensi dei "*RICS Valuation - Global Standards 2017*" della *Royal Institution of Chartered Surveyors* del Regno Unito, nel proprio rapporto di valutazione al 30 giugno 2018) risultano contenuti.

Con riferimento alla durata dei nuovi contratti di locazione, CBRE ha ritenuto che la stessa può essere definita congrua in quanto in linea con le più recenti operazioni di investimento immobiliari in proprietà simili.

(ii) Parere di C&W

Nelle date del 19 e del 26 ottobre 2018, C&W ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati Centro D'Abruzzo, Porto Grande, Centro Borgo, Le Maioliche, Lungo Savio, Miralfiore, I Malatesta, Il Globo e Schio.

Ai fini della predisposizione di tale parere, C&W ha valutato il canone di locazione e la durata dei nuovi contratti di locazione tenendo conto delle attuali condizioni di mercato. Con riferimento ai contratti relativi agli Ipermercati Le

Maioliche e Porto Grande, la valutazione della congruità del canone è stata effettuata anche alla luce della riduzione della superficie dell'Ipermercato prevista dall'Accordo Quadro. A tale riguardo, C&W ha rilevato che *"da evidenze di mercato, la produttività al mq dei punti vendita risulta maggiore su unità di superfici minori. Pertanto, riducendo la superficie della Proprietà, non ci si aspetta una proporzionale riduzione del fatturato, bensì un aumento del fatturato al mq, che consente un incremento del livello di canone di mercato al mq"*.

Sulla base delle analisi svolte, C&W ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone previsto dall'Accordo Quadro possa ritenersi congruo (ai sensi dei *"RICS Valuation - Global Standards 2017"* della *Royal Institution of Chartered Surveyors* del Regno Unito, nel proprio rapporto di valutazione al 30 giugno 2018). C&W ha ritenuto altresì che la nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobili.

(iii) Parere di REAG

In data 26 ottobre 2018, REAG ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati Katané e Clodi.

Ai fini della predisposizione di tale parere, REAG ha utilizzato il metodo comparativo, o del mercato, che si basa sul confronto fra gli immobili e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Tale metodo *"è stato calibrato con i canoni pagati dalla concorrenza e le richieste locative per unità correntemente offerte sul mercato e fa riferimento alle analisi effettuate nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui l'immobile si colloca, nel presupposto che il locatore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica che commerciale"*. È stato altresì precisato che i canoni da congruire sono da considerarsi ricompresi nei limiti di sostenibilità di *rent-to-sale*. Inoltre, con riferimento all'Ipermercato Katané, il parere è stato redatto considerando la riduzione della superficie dell'Ipermercato. A tale riguardo, REAG ha precisato che *"la riduzione di superficie risponde alle attuali logiche del mercato, tendenti a preferire format quali superstore o piccoli ipermercati, a differenza delle grandi strutture alimentari tradizionali (ipermercati di grandi dimensioni)"*.

Sulla base delle analisi svolte, REAG ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone previsto dall'Accordo Quadro possa ragionevolmente risultare congruo e che le nuove condizioni contrattuali - relative alla durata del contratto, alla facoltà di rinnovo dello stesso e al divieto di recesso in capo al

conduttore – siano conformi alla prassi di mercato (ai sensi dei “*RICS Valuation – Global Standards 2017*” della *Royal Institution of Chartered Surveyors* del Regno Unito, nel proprio rapporto di valutazione al 30 giugno 2018).

(iv) Parere di JLL

In data 26 ottobre 2018, JLL ha rilasciato i propri pareri di congruità in relazione agli Ipermercati Conè, Centro Lama, Il Maestrale e Centro Leonardo.

Ai fini della predisposizione di tale parere, JLL ha stimato il valore del “canone di mercato”, ai sensi dei “*RICS Valuation – Global Standards 2017*” della *Royal Institution of Chartered Surveyors* del Regno Unito. Con riferimento all’immobile oggetto del contratto di locazione relativo all’Ipermercato Coné, JLL ha utilizzato come base di calcolo per la valutazione del canone di mercato il fatturato *post* riduzione della GLA stimato dalla Società, ritenendolo adeguato “*in considerazione dell’aumento di efficienza che normalmente avviene a seguito di questo tipo di operazioni*”.

Sulla base delle analisi svolte, JLL ha ritenuto che, per tutti i contratti da essa esaminati, il canone previsto dall’Accordo Quadro possa essere considerato congruo, considerato che il delta tra il nuovo canone di locazione e il “canone di mercato” è inferiore al 5%. JLL ha altresì ritenuto che la durata dei nuovi contratti di locazione sia conforme alla prassi di mercato per *asset* simili.

2.2 Esame dei termini dell’Operazione

Ai fini del rilascio del presente parere, il Comitato Parti Correlate 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 e menzionata in questo parere ai paragrafi che precedono.

In data 12 ottobre 2018, il Comitato Parti Correlate ha ricevuto informazioni di carattere preliminare circa le motivazioni dell’Operazione, la possibile struttura della stessa e il relativo inquadramento nell’ambito delle “operazioni di maggiore rilevanza” con parte correlata.

In pari data, il Comitato ha condiviso l’opportunità di avvalersi dei 4 Esperti Indipendenti ai sensi dell’art. 7.1.3 della Procedura Parti Correlate, CBRE, C&W, REAG e JLL. Il mandato agli Esperti Indipendenti è stato conferito dalla Società il successivo 15 ottobre 2018, come indicato nel precedente paragrafo 2.1.

Sempre nella riunione 12 ottobre 2018, il Comitato Parti Correlate ai fini del rilascio del presente parere, ha condiviso l’opportunità di avvalersi della facoltà di farsi assistere dallo studio Chiomenti, quale *advisor* legale chiamato ad

esprimersi sulla corrispondenza delle clausole contrattuali dell'Accordo Quadro alla prassi di mercato.

Nella riunione del Comitato tenutasi in data 22 ottobre 2018, l'Amministratore Delegato ha illustrato il contenuto dei pareri resi dagli Esperti Indipendenti. Nel corso della medesima riunione, il Comitato Parti Correlate ha altresì ricevuto informazioni aggiornate circa lo stato delle trattative con Coop Alleanza e il dettaglio delle principali condizioni dell'Accordo Quadro.

In data 30 ottobre 2018, il Comitato Parti Correlate ha ricevuto dal *management* della Società un ulteriore, adeguato e puntuale aggiornamento delle informazioni in merito alla prospettata Operazione e al relativo perimetro, nonché i contenuti definitivi dell'Accordo Quadro e i pareri di congruità rilasciati dagli Esperti Indipendenti.

In data 2 novembre 2018, la Società ha trasmesso al Comitato la versione definitiva dell'Accordo Quadro.

In data 6 novembre 2018, prima della riunione del Consiglio di Amministrazione di IGD convocata per il 7 novembre 2018 per deliberare, *inter alia*, in merito alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, il Comitato Parti Correlate si è riunito per esprimere il proprio parere motivato circa l'interesse della Società alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Alla riunione del Comitato del 6 novembre 2018, hanno partecipato il consigliere Luca Dondi Dall'Orologio e, in modalità audio, i consiglieri Eric Jean Veron e Livia Salvini. Per il Collegio Sindacale era presente Presidente Allievi Anna Maria.

Nel corso della riunione, il Comitato Parti Correlate ha esaminato il contenuto del parere rilasciato dall'*advisor* legale, il quale ha ritenuto che i termini e le condizioni dell'Accordo Quadro, complessivamente considerati, risultano, sotto il profilo giuridico, sostanzialmente in linea con quelli generalmente adottati nella prassi di mercato della grande distribuzione nonché in linea, e in taluni casi sensibilmente migliorativi, rispetto ai Contratti già in essere con Coop Alleanza. In particolare, IGD potrà beneficiare di nuove previsioni di particolare favore per la Società e segnatamente (i) l'esclusione del diritto di recesso del conduttore, per qualsiasi motivo, per un significativo arco temporale pari alla durata e (ii) la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento da parte del conduttore in relazione a tutti i nuovi Contratti A e ai nuovi contratti relativi agli Ipermercati I Malatesta e Centro Borgo. Il Comitato ha inoltre considerato che:

- l'Operazione consente di estendere e allineare la scadenza di 18 contratti di locazione/affitto in essere tra IGD e Coop Alleanza - la cui durata

residua media è attualmente pari a circa 7,1 anni – in un’ottica di lungo periodo;

- è interesse della Società mantenere la piena *occupancy* delle aree destinate ad Ipermercati, che rappresentano un forte elemento attrattivo per i visitatori dei Centri Commerciali;
- l’Accordo Quadro consente di rimodulare e rendere maggiormente attrattive le aree di taluni Centri Commerciali attraverso la riduzione della GLA degli Ipermercati e il conseguente ampliamento delle aree destinate all’intrattenimento, alla ristorazione e ai servizi alla persona. Alla luce del mutato contesto di mercato – caratterizzato dalla crescita dell’*e-commerce* – l’Operazione è altresì funzionale a ottimizzare la sinergia tra Gallerie Commerciali e Ipermercati, nell’interesse della valorizzazione degli immobili di proprietà del Gruppo IGD;
- le valutazioni degli Esperti Indipendenti evidenziano che i canoni di locazione previsti dall’Accordo Quadro sono congrui e che la durata dei nuovi contratti di locazione/affitto, pari a 18 anni, risulta in linea con la prassi di mercato;
- i canoni annui rivenienti dai contratti di locazione/affitto dei 18 Ipermercati si ridurranno complessivamente di circa Euro 4 milioni la Società stima di recuperare circa Euro 2,4 milioni annui attraverso la stipula di nuovi contratti aventi ad oggetto le aree rilasciate. Ad avviso del Comitato, alla luce delle finalità e delle caratteristiche dell’Operazione, tale variazione non pregiudica comunque l’interesse della Società al compimento della Operazione, alla luce di quanto *infra* esposto;
- a fronte della riduzione dei canoni sopra indicata l’Accordo Quadro prevede adeguati contrappesi a favore di IGD, tra i quali: (i) l’estensione della durata dei contratti di locazione per ulteriori 18 anni, senza possibilità per Coop Alleanza di recedere anticipatamente per tutti i 18 anni di durata dei contratti; (ii) la previsione secondo cui i lavori di riduzione della GLA sono integralmente a carico di Coop Alleanza nonché (iii) la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento, limitatamente ai Nuovi Contratti A e ai nuovi contratti di locazione relativi agli Ipermercati I Malatesta e Centro Borgo.

* * *

Alla luce di quanto precede,

- ricevuti tempestivamente i documenti e le informazioni necessarie;

Comitato e chiamato ad esprimersi sulla corrispondenza delle clausole contrattuali dell'Accordo Quadro alla prassi di mercato.

Nella riunione del Comitato tenutasi in data 22 ottobre 2018, l'Amministratore Delegato ha illustrato il contenuto dei pareri resi dagli Esperti Indipendenti. Nel corso della medesima riunione, il Comitato Parti Correlate ha altresì ricevuto informazioni aggiornate circa lo stato delle trattative con Coop Alleanza e il dettaglio delle principali condizioni dell'Accordo Quadro.

In data 30 ottobre 2018, il Comitato Parti Correlate ha ricevuto dal *management* della Società un ulteriore, adeguato e puntuale aggiornamento delle informazioni in merito alla prospettata Operazione e al relativo perimetro, nonché i contenuti definitivi dell'Accordo Quadro e i pareri di congruità rilasciati dagli Esperti Indipendenti.

In data 2 novembre 2018, la Società ha trasmesso al Comitato la versione definitiva dell'Accordo Quadro.

In data 6 novembre 2018, prima della riunione del Consiglio di Amministrazione di IGD convocata per il 7 novembre 2018 per deliberare, *inter alia*, in merito alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, il Comitato Parti Correlate si è riunito per esprimere il proprio parere motivato circa l'interesse della Società alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Alla riunione del Comitato del 6 novembre 2018, hanno partecipato il consigliere Luca Dondi Dall'Orologio e, in modalità audio, i consiglieri Eric Jean Veron e Livia Salvini. Per il Collegio Sindacale era presente Presidente Allievi Anna Maria.

Nel corso della riunione, il Comitato Parti Correlate ha esaminato il contenuto del parere rilasciato dall'*advisor* legale, il quale ha ritenuto che i termini e le condizioni dell'Accordo Quadro, complessivamente considerati, risultano, sotto il profilo giuridico, sostanzialmente in linea con quelli generalmente adottati nella prassi di mercato della grande distribuzione nonché in linea, e in taluni casi sensibilmente migliorativi, rispetto ai Contratti già in essere con Coop Alleanza. In particolare, IGD potrà beneficiare di nuove previsioni di particolare favore per la Società e segnatamente (i) l'esclusione del diritto di recesso del conduttore, per qualsiasi motivo, per un significativo arco temporale pari alla durata e (ii) la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento da parte del conduttore in relazione a tutti i nuovi Contratti A e ai nuovi contratti relativi agli Ipermercati I Malatesta e Centro Borgo. Il Comitato ha inoltre considerato che:

- l'Operazione consente di estendere e allineare la scadenza di 18 contratti di locazione/affitto in essere tra IGD e Coop Alleanza - la cui durata

- residua media è attualmente pari a circa 7,1 anni – in un’ottica di lungo periodo;
- è interesse della Società mantenere la piena *occupancy* delle aree destinate ad Ipermercati, che rappresentano un forte elemento attrattivo per i visitatori dei Centri Commerciali;
 - l’Accordo Quadro consente di rimodulare e rendere maggiormente attrattive le aree di taluni Centri Commerciali attraverso la riduzione della GLA degli Ipermercati e il conseguente ampliamento delle aree destinate all’intrattenimento, alla ristorazione e ai servizi alla persona. Alla luce del mutato contesto di mercato – caratterizzato dalla crescita dell’*e-commerce* – l’Operazione è altresì funzionale a ottimizzare la sinergia tra Gallerie Commerciali e Ipermercati, nell’interesse della valorizzazione degli immobili di proprietà del Gruppo IGD;
 - le valutazioni degli Esperti Indipendenti evidenziano che i canoni di locazione previsti dall’Accordo Quadro sono congrui e che la durata dei nuovi contratti di locazione/affitto, pari a 18 anni, risulta in linea con la prassi di mercato;
 - i canoni annui rivenienti dai contratti di locazione/affitto dei 18 Ipermercati si ridurranno complessivamente di circa Euro 4 milioni la Società stima di recuperare circa Euro 2,4 milioni annui attraverso la stipula di nuovi contratti aventi ad oggetto le aree rilasciate. Ad avviso del Comitato, alla luce delle finalità e delle caratteristiche dell’Operazione, tale variazione non pregiudica comunque l’interesse della Società al compimento della Operazione, alla luce di quanto *infra* esposto;
 - a fronte della riduzione dei canoni sopra indicata l’Accordo Quadro prevede adeguati contrappesi a favore di IGD, tra i quali: (i) l’estensione della durata dei contratti di locazione per ulteriori 18 anni, senza possibilità per Coop Alleanza di recedere anticipatamente per tutti i 18 anni di durata dei contratti; (ii) la previsione secondo cui i lavori di riduzione della GLA sono integralmente a carico di Coop Alleanza nonché (iii) la rinuncia alle indennità per la perdita di avviamento, limitatamente ai Nuovi Contratti A e ai nuovi contratti di locazione relativi agli Ipermercati I Malatesta e Centro Borgo.

* * *

Alla luce di quanto precede,

- ricevuti tempestivamente i documenti e le informazioni necessarie;

- condivise le valutazioni circa l'interesse della Società alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro;
- esaminati i pareri di CBRE, C&W, REAG e JLL sulla congruità dei canoni di locazione previsti dall'Accordo Quadro e sulla conformità alla prassi di mercato della durata di 18 anni prevista per i nuovi contratti;
- ritenuto che, alla luce delle caratteristiche e delle finalità, anche strategiche, dell'Operazione, la diminuzione dell'ammontare annuo complessivo dei canoni da locazione percepiti dalla Società non pregiudica comunque l'interesse della Società al compimento della Operazione;
- esaminato il parere dell'*advisor* legale studio Chiomenti;
- ritenuto che le condizioni dell'Operazione siano in linea con gli *standard* di mercato per operazioni analoghe negoziate tra parti non correlate, sia sotto il profilo economico sia sotto quello giuridico;

il Comitato, all'unanimità, esprime

parere favorevole

circa la sussistenza dell'interesse della Società alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro e la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Bologna, 6 novembre 2018

Comitato Parti Correlate

Il Presidente del Comitato

