

<p>Informazione Regolamentata n. 0746-1-2024</p>	<p>Data/Ora Inizio Diffusione 23 Febbraio 2024 17:40:47</p>	<p>Euronext Star Milan</p>
--	---	----------------------------

Societa' : IGD-SIIQ

Identificativo Informazione Regolamentata : 186516

Utenza - Referente : IGDN01 - Filice

Tipologia : REGEM; 2.2

Data/Ora Ricezione : 23 Febbraio 2024 17:40:47

Data/Ora Inizio Diffusione : 23 Febbraio 2024 17:40:46

Oggetto : IGD SIGLA CON SIXTH STREET E STARWOOD CAPITAL UN ACCORDO PER LA CESSIONE DI UN PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Testo del comunicato

Vedi allegato

COMUNICATO STAMPA**IGD SIGLA CON SIXTH STREET E STARWOOD CAPITAL UN ACCORDO PER LA CESSIONE DI UN PORTAFOGLIO IMMOBILIARE**

- **Il portafoglio, composto da 13 asset (di cui 11 iper/supermercati e 2 gallerie commerciali) è valorizzato € 258 milioni, sostanzialmente in linea con le perizie al 31 dicembre 2023**
- **L'operazione verrà realizzata mediante la costituzione di un fondo di investimento immobiliare chiuso denominato "Food Fund", costituito e gestito da Prelios SGR, a cui sarà conferito il portafoglio immobiliare**
- **Principali effetti sul Gruppo IGD: incasso di c. € 155 milioni destinati al rimborso di alcuni finanziamenti in essere e conseguente riduzione dell'indebitamento (LTV stimato in calo di ca. 3,7 punti percentuali)**

Bologna, 23 febbraio 2024 - **IGD SIIQ S.p.A ("IGD")** comunica di aver siglato con Sixth Street, società di investimento globale con circa 75 miliardi di dollari di asset in gestione ("**Sixth Street**"), e società controllate da Starwood Capital ("**Starwood**"), società di investimento con 115 miliardi di dollari di asset in gestione, e Prelios SGR S.p.A., tra le principali Società di gestione e servizi immobiliari in Italia, un accordo per la cessione di un portafoglio composto da 13 asset, per un valore pari a 258 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il book value al 31 dicembre 2023. Il closing dell'operazione avverrà entro aprile 2024.

Si tratta di un portafoglio composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia) che genera circa 17 milioni di euro di ricavi d'affitto annui netti.

L'operazione verrà realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", costituito e gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios con circa 8 miliardi di euro di asset in gestione, al quale IGD conferirà gli immobili. Il 60% del fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) sarà detenuto da un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital), mentre il restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato) sarà detenuto da IGD.

Al netto della quota reinvestita nel fondo, IGD incasserà dalla cessione circa 155 milioni di euro per la vendita delle quote al momento del closing. A tale riguardo, si precisa che il perfezionamento dell'operazione non è subordinato all'ottenimento di finanziamenti o ad altre condizioni sospensive.

IGD sottoscriverà, inoltre, un contratto con Prelios SGR al fine di continuare a gestire le attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

La dismissione del portafoglio era prevista nel Piano Industriale 2022-2024 ed è interamente diretta alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo. Per effetto della transazione, ad oggi il Loan to Value (pro-forma) è stimato in calo di circa 3,7 punti



percentuali. Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD procederà al rimborso anticipato parziale sia dei finanziamenti assistiti da ipoteca sugli immobili ceduti sia di alcuni ulteriori finanziamenti, nel rispetto dei relativi accordi contrattuali, tra cui il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027", con una riduzione attesa degli oneri finanziari annualizzati per circa 11 milioni di euro. A conto economico, inoltre, si stimano ulteriori benefici per IGD (per minori costi operativi e maggiori ricavi da project, property & facility management) per circa 2 milioni di euro annualizzati.

"Con questa operazione stiamo portando a termine l'attuazione della strategia di asset disposal definita nel Piano Industriale 2022-2024. Questa cessione rappresenta un traguardo importante perché, unitamente a quella perfezionata a fine 2021, porta a circa 270 milioni di euro il totale delle risorse reperite negli ultimi 3 anni per diminuire l'indebitamento del Gruppo. In questo modo ridurremo il Loan to Value di circa 3,7 punti percentuali", ha dichiarato Claudio Albertini Amministratore Delegato di IGD.



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 2.005,1 milioni di euro al 30 giugno 2023 comprende in Italia: 19 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

About Prelios SGR

Prelios SGR, facente parte del Gruppo Prelios, è una delle principali Società di gestione del risparmio in Italia, con Assets under Management per 8 miliardi di euro al 30/06/2023.

La Società è attiva nella promozione, istituzione e gestione di fondi di investimento alternativi immobiliari (FIA) e di credito, advisory e gestione di separate accounts per conto di primari investitori istituzionali sia italiani sia internazionali. Prelios SGR riveste un ruolo di pioniere nell'innovazione dei prodotti di investimento, sia con riferimento alle asset class sia alle tipologie: ha lanciato, infatti, una delle prime SICAF eterogestite e gestisce il fondo UTP più grande in Italia e tra i maggiori d'Europa.

Prelios SGR ha sviluppato elevati standard e sistemi di controllo in termini di governance, risk management e trasparenza, mantenendo elevata flessibilità operativa. La Società è impegnata, inoltre, nella promozione dei valori di sostenibilità, come dimostrato dall'adesione agli UN PRI - Principles for Responsible Investment e al GRESB.

About Sixth Street

Sixth Street is a global investment firm with approximately \$75 billion in assets under management and committed capital. Sixth Street uses its long-term flexible capital, data-enabled capabilities, and One Team culture to develop themes and offer solutions to companies across all stages of growth. Sixth Street Real Estate partners with property managers and institutional investors to invest in properties and provide flexible financing solutions across the full range of real estate asset classes. The firm has more than 500 team members including more than 200 investment professionals operating around the world. For more information, visit www.sixthstreet.com.

About Starwood Capital Group

Starwood Capital Group is a private investment firm with a core focus on global real estate. The Firm and its affiliates maintain 16 offices in seven countries around the world, and currently have 5,000+ employees. Since its inception in 1991, Starwood Capital Group has raised over \$75 billion of capital, and currently has ~\$115 billion of assets under management. Through a series of comingled opportunity funds and Starwood Real Estate Income Trust, Inc. (SREIT), a non-listed REIT, the Firm has invested in virtually every category of real estate on a global basis, opportunistically shifting asset classes, geographies and positions in the capital stack as it perceives risk/reward dynamics to be evolving. Starwood Capital also manages Starwood Property Trust (NYSE: STWD), the largest commercial mortgage real estate investment trust in the United States, which has successfully deployed over \$95 billion of capital since inception and manages a portfolio of over \$27 billion across debt and equity investments. Over the past 32 years, Starwood Capital Group and its affiliates have successfully executed an investment strategy that involves building enterprises in both the private and public markets. Additional information can be found at www.starwoodcapital.com.



➤ **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

CLAUDIA CONTARINI

Investor Relations

+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.

Fine Comunicato n.0746-1-2024

Numero di Pagine: 5