

Milano, 3 dicembre 2015

### **INFORMATIVA AL MERCATO**

#### **SOTTOSCRITTO ACCORDO TRA INDUSTRIA E INNOVAZIONE E LA CENTRALE FINANZIARIA GENERALE PER LA TRASFORMAZIONE DI INDUSTRIA E INNOVAZIONE IN SIIQ**

**L'accordo è sottoposto ad alcune condizioni, tra le quali l'intesa con i creditori di Industria e Innovazione (finanziari, obbligazionisti, terzi) nell'ambito di un piano ex art. 67 l.f.**

**Sono previsti apporti di immobili a reddito da parte di privati, in modo tale che il portafoglio immobiliare risultante sia in grado di remunerare il capitale di rischio della nuova Industria e Innovazione.**

**Il piano prevede un apporto di cassa per Euro 1,5 milioni, derivante dalla cessione di attivi o da un aumento di capitale in opzione, garantito da alcuni soci attuali di Industria e Innovazione e prospettici (La Centrale Finanziaria Generale e alcuni suoi soci).**

**All'esito dell'operazione La Centrale Finanziaria Generale verrà a detenere il controllo di diritto di Industria e Innovazione, con esenzione dall'obbligo di OPA.**

\* \* \*

Si fa seguito a quanto comunicato in data 14 novembre 2015 in merito allo stato di avanzamento delle trattative tra Industria e Innovazione S.p.A. ("**Industria e Innovazione**" o "**Indi**" o "**Società**"), La Centrale Finanziaria Generale S.p.A. ("**LCFG**") ed altre società a quest'ultima correlate, in relazione alla possibile operazione per il risanamento di Industria e Innovazione, da realizzarsi - nell'ambito di un piano ex art. 67 comma 3 lettera D) della Legge Fallimentare ("**Piano di risanamento**") - attraverso la trasformazione di Industria e Innovazione in una società di investimento immobiliare quotata ("**SIIQ**").

Al riguardo si rende noto che, in data odierna, Industria e Innovazione e la sua controllata al 100% Red. Im S.r.l. ("**Red. Im**") hanno sottoscritto un contratto di investimento ("**Contratto**") – subordinato all'avveramento di una serie di condizioni sospensive nel prosieguo meglio indicate - con LCFG, Serenissima SGR S.p.A. ("**Serenissima SGR**"), Property Three S.p.A. ("**P3**"), Property Four S.r.l. ("**P4**"), Property Six S.p.A. ("**P6**") e Zimofin S.r.l. ("**Zimofin**") (congiuntamente "**Parti**"), che disciplina i termini e le condizioni della predetta operazione di ricapitalizzazione e risanamento del Gruppo Industria e Innovazione.

\* \* \*

### **Termini principali del Contratto di Investimento**

Come già reso noto al mercato nei precedenti comunicati, l'operazione di ricapitalizzazione e risanamento prevede l'esecuzione di una riorganizzazione delle attività di Industria e Innovazione, funzionale all'adesione al regime applicabile alle SIIQ, da realizzarsi attraverso: (i) un'adeguata ristrutturazione finanziaria, (ii) l'apporto di *assets* immobiliari attualmente di proprietà di Industria e Innovazione e della controllata Red. Im (ovvero l'immobile di Arluno e la Proprietà Magenta Boffalora) e dei relativi finanziamenti in fondi immobiliari gestiti da Serenissima SGR e (iii) il contestuale conferimento in Industria e Innovazione di un portafoglio di immobili a reddito, funzionale all'adesione al regime delle SIIQ.

Tali passaggi rappresentano elementi inscindibili dell'operazione di risanamento finalizzata a garantire – anche attraverso la ristrutturazione del debito ed il riequilibrio della situazione finanziaria - la prosecuzione dell'operatività del Gruppo Industria e Innovazione in una logica di continuità aziendale e ad assicurare le risorse necessarie ad attuare le strategie riflesse nel Piano di risanamento.

Più in particolare, con la sottoscrizione del Contratto:

- (i) Industria e Innovazione si è impegnata a trasferire l'Immobile di Arluno ad uso logistico in un fondo immobiliare di tipo chiuso gestito da Serenissima SGR. Il valore dell'immobile, convenuto tra le Parti tra un minimo di Euro 10.000.000,00 ed un massimo di Euro 12.000.000,00, sarà definito successivamente prima dell'esecuzione dell'operazione. A fronte di tale apporto Serenissima SGR, quale gestore del fondo immobiliare, si è impegnata a far sì che il fondo immobiliare suddetto emetta quote del fondo immobiliare stesso e corrisponda un corrispettivo in denaro funzionale a sostenere le esigenze di liquidità di Indi e, in esecuzione degli accordi di ristrutturazione, si accoli il debito in essere con il Credito Valtellinese S.p.A. con effetto liberatorio di Indi ai sensi dell'art. 1273, comma 2 c.c. dalle obbligazioni derivanti dal finanziamento;
- (ii) La società controllata Red. Im si è impegnata a conferire la Proprietà Magenta Boffalora in altro fondo immobiliare di tipo chiuso di nuova costituzione gestito da Serenissima SGR. Il valore dell'*asset*, convenuto tra le Parti tra un minimo di Euro 21.000.000,00 ed un massimo di Euro 26.000.000,00, sarà definito successivamente prima dell'esecuzione dell'operazione. A fronte di tale apporto Serenissima SGR, quale gestore del fondo immobiliare, si è impegnata a far sì che il fondo immobiliare emetta in favore di Red. Im quote del fondo immobiliare stesso e, in esecuzione degli accordi di ristrutturazione, si accoli il debito in essere con Intesa Sanpaolo S.p.A. con effetto liberatorio di Red.Im ai sensi dell'art. 1273, comma 2 C.C. dalle obbligazioni derivanti dal finanziamento e di Indi dalle garanzie fideiussorie e dagli altri impegni rilasciati nell'interesse di Red. Im;
- (iii) LCFG si è impegnata a sottoscrivere e liberare un aumento di capitale di Indi, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 4 c.c., per massimi Euro 2.728.791,25 senza sovrapprezzo, ad un prezzo di emissione convenuto tra le parti tra un minimo di Euro 0,08 ed un massimo di Euro 0,09 per ciascuna azione di

nuova emissione di Industria e Innovazione, riservato in sottoscrizione alla stessa LCFG, da liberarsi mediante conferimento di crediti vantati da LCFG nei confronti di P6 per un valore di Euro 1.728.791,25 e di parte del credito vantato dalla stessa LCFG verso Private Estate S.r.l. per un valore di Euro 1.000.000,00 (“**Aumento in Natura**”);

(iv) Indi si è impegnata a sottoporre all’assemblea dei soci la proposta di adozione di un nuovo statuto sociale che recepisca fra l’altro le previsioni funzionali all’adesione al regime delle SIIQ e di emissione di strumenti finanziari partecipativi, convertibili in obbligazioni convertibili Indi, per i quali sarà chiesta l’ammissione a quotazione su un mercato regolamentato dell’Unione Europea (“**SFP**”), per massimi Euro 21.828.881,75, riservati in sottoscrizione a P3, P4, P6 e Zimofin a fronte del conferimento di un portafoglio di immobili a reddito e dei relativi connessi contratti di finanziamento e di locazione attualmente in essere;

(v) le Parti si sono impegnate, al fine di assicurare ad Industria e Innovazione un equilibrio finanziario nella sua nuova configurazione, ad avviare i negoziati per la rimodulazione dell’indebitamento finanziario che attualmente grava su Indi nonché per la rinegoziazione dei finanziamenti apportati nell’ambito del conferimento degli immobili da parte di P3, P4, P6 e Zimofin, al fine di renderli compatibili con i Piano di Risanamento e con i flussi di cassa attesi nell’ambito dell’attività futura di SIIQ (“**Accordi di ristrutturazione**”).

### **Condizioni sospensive**

L’obbligo delle Parti di dare corso all’esecuzione del Contratto è subordinato all’avveramento di una serie di condizioni sospensive tra cui:

(i) l’ottenimento dell’attestazione da parte dell’esperto nominato da Industria e Innovazione sul Piano di Risanamento ai sensi dell’art. 67, comma 3, lettera D) della Legge Fallimentare;

(ii) la sottoscrizione degli Accordi di Ristrutturazione dell’indebitamento finanziario e non finanziario di Indi a condizioni preliminarmente individuate tra le Parti e in ogni caso tali da garantire la sostenibilità del Piano di Risanamento e che prevedano la liberazione di Indi e Red. Im da tutti gli obblighi scaturenti dai debiti oggetto di cessione e/o accollo nell’ambito del Contratto;

(iii) la sottoscrizione degli Accordi di Ristrutturazione dei finanziamenti apportati nell’ambito dei conferimenti immobiliari da parte di P3, P4, P6 e Zimofin a condizioni tali da garantire la sostenibilità del Piano di Risanamento, fermo restando che nell’ipotesi in cui, pur essendosi verificate tutte le altre condizioni sospensive, siano ancora in corso le trattative con le banche creditrici per la rinegoziazione dei debiti relativi agli immobili oggetto di conferimento da parte di P3, P4 e Zimofin le Parti procederanno ugualmente all’esecuzione dell’operazione nei termini indicati nell’Accordo di Investimento, prevedendo tuttavia che il conferimento degli immobili di P3, P4 e Zimofin sia differito ad una data successiva all’esito del negoziato con le banche creditrici di P3, P4 e Zimofin;

(iv) la sottoscrizione di accordi con i titolari del prestito obbligazionario “Industria e Innovazione 2012 – 2016” (“**Obbligazionisti Indi**”) che preveda, fra l’altro, il rimborso del prestito mediante attribuzione di quote del fondo immobiliare in cui sarà conferita la Proprietà Magenta Boffalora;

- (v) l'acquisizione da parte di Serenissima SGR di un parere favorevole ed incondizionato da parte del Comitato di Controllo del fondo immobiliare che dovrà procedere all'operazione di acquisizione dell'immobile di Arluno;
- (vi) l'approvazione da parte dell'assemblea straordinaria di Industria e Innovazione delle delibere relative all'Aumento in Natura, all'adozione del nuovo statuto sociale, all'emissione degli SFP e alle altre materie di seguito meglio specificate;
- (vii) l'ottenimento della conferma da parte di Consob dell'assenza in capo a LCFG, e/o alle altre Parti, dell'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulle azioni ordinarie Industria e Innovazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 106 del D. Lgs. 58/1998.

L'operazione è altresì subordinata ad alcune altre condizioni sospensive tipiche di operazioni analoghe a quella prevista dal Contratto, tra cui le dimissioni irrevocabili di almeno la maggioranza degli Amministratori di Industria e Innovazione di nomina assembleare con efficacia dalla data di esecuzione dell'operazione.

Le condizioni sospensive dovranno avverarsi entro e non oltre il termine del 31 marzo 2016.

In deroga a quanto precede le Parti hanno altresì convenuto che laddove la condizione sospensiva di cui al precedente punto (v) non dovesse verificarsi entro il termine previsto - e conseguentemente non fosse possibile procedere all'apporto dell'immobile di Arluno nel fondo immobiliare gestito da Serenissima SGR alle condizioni attualmente previste nel Contratto - le Parti saranno comunque impegnate a dare esecuzione all'operazione di risanamento a condizione che la necessaria componente di liquidità funzionale all'attuazione del Piano di Risanamento sia reperita attraverso un aumento di capitale di Industria e Innovazione, in denaro, da offrire in opzione agli azionisti per l'importo complessivo di Euro 1.500.000,00 ("**Aumento in Denaro**"), che il Consiglio di Amministrazione di Indi delibererà in esecuzione della delega conferita dall'assemblea straordinaria dell' 11 ottobre 2011.

Ricorrendo tale ipotesi, l'Aumento in Denaro verrà eseguito con emissione di nuove azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione ad un prezzo convenuto tra le parti tra un minimo di Euro 0,08 ed un massimo di Euro 0,09 per ciascuna azione e comunque al medesimo prezzo previsto per l'Aumento in Natura.

Al riguardo, Nelke S.r.l., azionista e obbligazionista di Indi, e LCFG si sono impegnate a sottoscrivere l'Aumento in Denaro, rispettivamente per Euro 18.000,00 ed Euro 500.000,00.

Quanto alla residua parte di Aumento in Denaro, al fine di fornire la certezza della liquidità funzionale al fabbisogno complessivo di cassa richiesto dal Piano di Risanamento:

- Nelke S.r.l. si è impegnata a garantire la sottoscrizione di eventuali azioni inoptate all'esito dell'offerta sul mercato dei diritti di opzione non esercitati ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., fino a concorrenza di un importo pari a Euro 732.000,00;
- LCFG e, in subordine, alcuni azionisti di LCFG si sono impegnati a garantire la sottoscrizione di eventuali azioni inoptate all'esito dell'offerta sul mercato dei diritti di opzione non esercitati ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., fino a concorrenza di un importo pari a Euro 250.000,00;

L'esecuzione dell'Aumento in Natura, l'emissione degli SFP a fronte del conferimento del portafoglio immobiliare da parte di P3, P4, P6 e Zimofin, le operazioni relative agli apporti della Proprietà Magenta Boffalora e dell'immobile di

Arluno nei fondi immobiliari gestiti da Serenissima SGR, nonché l'eventuale delibera del Consiglio di Amministrazione di Indi relativa all'Aumento in Denaro e l'esecuzione degli Accordi di Ristrutturazione e degli accordi con gli Obbligazionisti avranno luogo nel medesimo contesto.

E' previsto infine che, ricorrendo i presupposti sopra indicati, Industria e Innovazione avvii l'offerta relativa all'eventuale Aumento in Denaro, previa approvazione del relativo prospetto informativo e ottenimento di ogni altra autorizzazione all'uso necessaria, a valle dell'esecuzione e liberazione dell'Aumento in Natura.

### **Assetti proprietari all'esito dell'Operazione**

Il Contratto implica una valorizzazione implicita della Società, ante esecuzione dell'Aumento in Natura e dell'Aumento in Denaro, compresa tra un minimo di Euro 1.870.000 circa e un massimo di Euro 2.100.000 circa, che ha costituito la base sulla quale è stato determinato il prezzo al quale verrà effettuato l'Aumento in Natura e l'eventuale Aumento in Denaro da offrire in opzione ai soci per l'importo complessivo di Euro 1.500.000.

Si prevede che, all'esito dell'operazione, assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento in Natura e dell'Aumento in Denaro, LCFG venga a detenere una partecipazione almeno pari al 50,9% di Industria e Innovazione, assumendone il controllo di diritto.

### **Principali caratteristiche degli SFP e delle Obbligazioni Convertibili**

Gli SFP che saranno emessi a fronte del conferimento del portafoglio immobiliare da parte di P3, P4, P6 e Zimofin avranno le seguenti principali caratteristiche:

- l'apporto ricevuto dalla Società per la sottoscrizione degli SFP sarà classificato in una posta di patrimonio netto di riserva, disponibile per la copertura delle perdite per ultima prima della riserva legale;
- la titolarità degli stessi non attribuirà alcun diritto di restituzione dell'apporto effettuato per la sottoscrizione;
- saranno liberamente trasferibili, ed è previsto l'impegno della Società a richiederne l'ammissione alla quotazione su uno dei mercati regolamentati dell'Unione Europea;
- quanto ai diritti patrimoniali, i titolari degli SFP avranno diritto a partecipare su base paritaria rispetto ai titolari di azioni ordinarie della Società per quanto riguarda la distribuzione di utili e il riparto del residuo attivo di liquidazione della Società;
- i titolari degli SFP avranno altresì il diritto di nominare un componente indipendente del Consiglio di amministrazione, che ricoprirà la carica di Vice Presidente non esecutivo e presidente del Comitato Controllo e Rischi, e un componente del Collegio Sindacale, che ricoprirà la carica di Presidente laddove lo stesso non sia designato dalla lista di minoranza ai sensi di legge;
- gli SFP saranno convertibili in azioni ordinarie di nuova emissione di Indi, in qualsiasi momento, nel caso in cui (i) il soggetto che alla data di emissione degli SFP detenga il controllo sulla Società comunichi di aver ridotto la propria partecipazione nella Società al di sotto del 30% del capitale sociale; o (ii) qualora sia resa pubblica, ai sensi della normativa pro tempore vigente, l'intenzione ovvero il sorgere dell'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto avente ad oggetto le azioni della Società.

Gli SFP saranno inoltre convertibili in obbligazioni di Indi convertibili in azioni ordinarie del valore complessivo di massimi Euro 21.828.881,75 (“**Obbligazioni Convertibili**”), su semplice richiesta dei titolari, a far data dal primo anniversario dall’emissione degli SFP laddove gli stessi non siano stati ammessi alle negoziazioni su un mercato regolamentato di uno dei paesi dell’Unione Europea, nel rapporto di una Obbligazione Convertibile per ogni SFP posseduto.

In caso di loro emissione, le Obbligazioni Convertibili, per le quali verrà presentata domanda di ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario, avranno le seguenti caratteristiche:

- una durata di 10 anni decorrenti dalla data di emissione. Alla data di scadenza le Obbligazioni Convertibili non convertite saranno rimborsate in un’unica soluzione al valore nominale, unitamente agli interessi maturati e non corrisposti per ciascuna Obbligazione;
- riconosceranno al titolare un tasso di interesse composto dalla somma fra (i) la media dei tassi di inflazione mensili ISTAT nell’anno solare precedente l’anno di riferimento e (ii) un tasso variabile calcolato sulla base dell’utile netto realizzato dalla società per ciascun anno di riferimento;
- ogni Obbligazione Convertibile sarà convertibile in azioni Indi di nuova emissione, nel rapporto di una azione ordinaria per ogni Obbligazione Convertibile posseduta (i) in prossimità della data di scadenza del prestito obbligazionario; (ii) nel caso in cui (a) il soggetto che alla data di emissione delle stesse detenga il controllo sulla Società comunichi di aver ridotto la propria partecipazione nella Società al di sotto del 30% del capitale sociale; o (b) qualora sia resa pubblica, ai sensi della normativa pro tempore vigente, l'intenzione ovvero il sorgere dell'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto avente ad oggetto le azioni della Società.

\* \* \*

Le operazioni straordinarie previste nel Contratto verranno sottoposte all’approvazione dell’Assemblea degli Azionisti che sarà convocata nei termini di legge al fine di decidere e deliberare in merito ai seguenti argomenti:

1. l’approvazione di un nuovo testo di Statuto sociale che recepisca tra l’altro: (i) le previsioni funzionali all’adesione al regime applicabile alle SIIQ e (ii) la possibilità di emettere gli SFP e l’approvazione del relativo regolamento;
2. l’Aumento in Natura, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441 comma 4 c.c., per massimi Euro 2.728.791,25 ad un prezzo convenuto tra le parti tra un minimo di Euro 0,08 ed un massimo di Euro 0,09 per ciascuna azione di nuova emissione ordinaria di Industria e Innovazione aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, riservato alla sottoscrizione di LCFG e da liberarsi mediante conferimento in Industria e Innovazione di crediti vantati da LCFG nei confronti di P6 e Private Estate S.r.l.;
3. l’emissione di SFP per massimi Euro 21.828.881,75, da riservare in sottoscrizione a P3, P4, P6 e Zimofin, a fronte del conferimento del portafoglio immobiliare e dei relativi contratti di finanziamento e di locazione;

4. l'emissione di Obbligazioni Convertibili a servizio della conversione degli SFP per massimi Euro 21.828.881,75;
5. l'aumento di capitale, a pagamento, per un importo complessivo di Euro 21.828.881,75 a servizio esclusivo della conversione degli SFP e/o delle Obbligazioni Convertibili, mediante l'emissione di nuove azioni ordinarie di Industria e Innovazione aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione;
6. la rinuncia alle azioni di responsabilità ex art. 2393 C.C. nei confronti degli Amministratori di Industria e Innovazione nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2012 e del 29 aprile 2014.

La documentazione relativa all'Assemblea sarà messa a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

\* \* \*

Sulla base della tempistica attualmente ipotizzabile, è previsto che - subordinatamente all'avveramento delle condizioni previste nel Contratto (ivi inclusa tra l'altro la sottoscrizione degli Accordi di Ristrutturazione) - l'esecuzione dell'operazione possa aver luogo entro la fine del mese di marzo 2016 e l'eventuale Aumento in Opzione in Denaro possa essere perfezionato entro il terzo trimestre 2016.

La Società terrà tempestivamente informato il mercato di ogni significativo ulteriore sviluppo in relazione all'operazione, in conformità alle disposizioni normative e regolamentari applicabili.

\* \* \*

Industria e Innovazione S.p.A. è una *holding* di partecipazioni quotata a Piazza Affari sul mercato MTA ([www.industriaeinnovazione.com](http://www.industriaeinnovazione.com))

\* \* \*

**Per ulteriori informazioni si prega di contattare:**

**Industria e Innovazione S.p.A.**

**Emanuela Maria Conti**

**Erminio Vacca**

*investor.relations@industriaeinnovazione.com*

Tel: 02 36 708 200 – Fax 02 36 708 229