COMUNICATO STAMPA

Parigi, 16 novembre 2026
(prima dell'apertura delle negoziazioni)

Carmila accelera in Italia attraverso un'aggregazione amichevole con IGD

Creazione di un leader nei centri commerciali con un portafoglio da €9 mld

Carmila annuncia oggi l'intenzione di rafforzare la propria presenza in Italia attraverso un'operazione amichevole di aggregazione con IGD, operatore leader in Italia, proprietario di 25 centri commerciali del valore di circa €1,9 miliardi[1]. Questa iniziativa strategica genererà crescita e creerà valore immediato per gli azionisti di entrambe le società.

Carmila e Coop Alleanza 3.0, principale azionista di IGD, hanno sottoscritto un accordo in base al quale Coop Alleanza 3.0 conferirà la propria partecipazione del 40,9% in IGD a Carmila in cambio di azioni di nuova emissione. Tale conferimento sarà realizzato sulla base di un rapporto di cambio pari a 0,31x nuove azioni Carmila per ciascuna azione IGD.

A seguito del conferimento, Carmila promuoverà un'offerta pubblica di scambio obbligatoria su tutte le restanti azioni IGD alle medesime condizioni, offrendo agli azionisti di entrambe le società un'opportunità di creazione di valore particolarmente attrattiva:

- **Un operatore di primo piano in Italia:** combinare la posizione di leadership di mercato di IGD (circa €1,9 miliardi di valore lordo degli attivi) con gli attivi di Carmila per cogliere opportunità di crescita in un mercato particolarmente attrattivo, sostenuto da solidi fondamentali economici. Il portafoglio di IGD comprende 17 centri commerciali leader in Italia, che rappresentano il 90% del valore del portafoglio, e vanta risultati molto solidi negli ultimi anni
- **Incremento dimensionale e presenza geografica equilibrata:** GAV aggregato pari a circa €9 miliardi di centri commerciali in Europa occidentale. L'Italia diventerà il secondo mercato di Carmila, mentre i ricavi locativi netti aggregati raggiungeranno circa €530 milioni, di cui il 55% generato in Francia, il 26% in Italia e il 19% in Spagna
- **Operazione accrescitiva sia in termini di EPS sia di NTA per azione:** incremento dell'EPRA EPS del +1,5%[2], incremento dell'EPRA NTA per azione del +2%[2], grazie a sinergie pari a circa €15 milioni[3] annui
- **Profilo finanziario tra i migliori del settore e impatto sostanzialmente neutro sulla leva finanziaria:** aumento dell'EPRA LTV inferiore a 100 bps[4] e rapporto indebitamento netto/EBITDA of 7,7x[4]

[1] Al 30 giugno 2026
[2] Ipotizzando l'acquisizione del 100% del capitale sociale di IGD e la successiva revoca dalla quotazione e fusione per incorporazione in Carmila. Incluso l'impatto di circa €15 milioni di sinergie e al netto dell'onere fiscale stimato connesso al possibile passaggio dal regime italiano SIIQ a quello di stabile organizzazione di un REIT
[3] Ipotizzando l'acquisizione del 100% del capitale sociale di IGD e la successiva revoca dalla quotazione e fusione per incorporazione in Carmila.
[4] Incluse le sinergie e €20 milioni di riacquisto di azioni proprie

- **Miglioramento del profilo borsistico:** maggiore liquidità delle azioni grazie ad una capitalizzazione di mercato aggregata di circa €2,6 miliardi e ad un flottante >45%[5]
- **Condizioni attraenti per gli azionisti:** premio implicito del +22% rispetto al VWAP dell'azione IGD a 1 mese[6], rendimento iniziale netto implicito dell'acquisizione pari a circa il 9% e piena partecipazione alla creazione di valore attesa grazie a un'operazione interamente in azioni

Unicoop Etruria, secondo maggiore azionista di IGD, ha accolto favorevolmente l'operazione e – subordinatamente al completamento di alcune procedure autorizzative – si è impegnato a portare in adesione all'offerta di scambio obbligatoria la propria partecipazione del 10% in azioni IGD.

L'operazione è stata approvata all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione di Carmila.

Marie Cheval, Presidente e Amministratrice Delegata di Carmila, ha dichiarato:

"Questa proposta di operazione amichevole rappresenta lo strumento ideale per consentire a Carmila di accelerare in Italia. L'aggregazione del portafoglio di elevata qualità di IGD con i nostri attivi ci consentirà di raggiungere una dimensione tale da trasformare il nostro posizionamento, a beneficio di tutti i nostri stakeholder.

Per gli azionisti di Carmila, l'operazione offre una maggiore esposizione ad attivi leader in una delle economie più dinamiche d'Europa, unitamente a un significativo incremento dell'EPS e dell'NTA.

Al contempo, offre agli azionisti di IGD un premio immediato, un dividendo sensibilmente più elevato e la piena partecipazione alla creazione di valore di un REIT di maggiori dimensioni. Siamo rimasti colpiti dalla recente trasformazione e dal rafforzamento del posizionamento di IGD, nonché dalla qualità dei suoi team. Faremo leva sulle loro competenze per accelerare il nostro sviluppo in Italia, che diventerà il secondo dei nostri tre mercati principali.

Una volta completata, questa operazione strategica ed accrescitiva ci permetterà di affermarci come operatore di riferimento nei centri commerciali leader in Europa occidentale, facendo leva su tre solidi pilastri: Francia, Italia e Spagna."

[5] Sulla base della capitalizzazione di mercato aggregata di Carmila e IGD al 13/11/2026. Si ipotizza l'acquisizione del 100% del capitale sociale di IGD da parte di Carmila
[6] Al 13/11/2026

Carmila S.A. (Carmila) annuncia di aver sottoscritto un accordo vincolante ("Accordo Quadro di Conferimento") con Coop Alleanza 3.0 ("Coop Alleanza"), in base al quale Coop Alleanza conferirà a Carmila l'intera partecipazione detenuta in IGD SIIQ S.p.A. ("IGD"), pari al 40,9% del capitale sociale e dei diritti di voto di IGD (il "Conferimento").

Il corrispettivo del Conferimento sarà costituito esclusivamente da azioni Carmila di nuova emissione, sulla base di un rapporto di cambio pari a 0,31x nuove azioni Carmila per ciascuna azione IGD (il "Rapporto di Cambio").

Al perfezionamento del Conferimento, Carmila deterrà una partecipazione in IGD superiore alla soglia del 30% prevista dall'articolo 106, comma 1, del Testo Unico della Finanza ("TUF") e promuoverà pertanto un'offerta pubblica di scambio obbligatoria su tutte le restanti azioni IGD sulla base del medesimo Rapporto di Cambio (l'"Offerta" e, congiuntamente al Conferimento, l'"Operazione"; il gruppo risultante dall'aggregazione a seguito del perfezionamento dell'Operazione, il "Gruppo Combinato").

L'Offerta sarà finalizzata alla revoca delle azioni IGD dalla quotazione su Euronext STAR Milan.

1. Razionale strategico e principali caratteristiche dell'Operazione

L'Operazione unirà due portafogli complementari di centri commerciali leader, rafforzando Carmila in Italia. Carmila farà leva sulla propria comprovata capacità di creare valore integrando efficacemente nuove acquisizioni, come dimostrato dall'acquisizione di Galimmo. L'Operazione segna inoltre una nuova fase nel consolidamento del settore immobiliare commerciale europeo.

Principali caratteristiche dell'Operazione:

- **Una posizione di leadership in Italia**
    - L'Italia come mercato chiave per la crescita: Carmila crede fermamente nel mercato italiano, caratterizzato da tendenze strutturali positive nel commercio al dettaglio e da solide dinamiche di mercato per i centri commerciali, un formato che riveste un ruolo centrale nelle abitudini di acquisto quotidiane e continua a registrare una crescita degli afflussi e delle vendite degli operatori. Facendo leva sugli eccellenti risultati conseguiti dal management di IGD, l'aggregazione accelererà lo sviluppo di Carmila nel Paese e renderà i centri di IGD più attrattivi nell'ambito di una piattaforma europea di maggiori dimensioni;
    - DNA fortemente compatibili ed eccellente complementarità dei portafogli: entrambi i gruppi vantano una profonda cultura del retail, alla base della loro capacità di generare sinergie reciproche e crescere insieme. Il Gruppo Combinato beneficerà di una presenza territoriale altamente complementare, con un portafoglio di destinazioni commerciali leader caratterizzate da bacini d'utenza attrattivi e da un significativo potenziale di creazione di valore.
- **Un salto dimensionale trasformativo e un posizionamento europeo rafforzato**
    - Consolidamento della leadership di Carmila nei centri commerciali in Europa occidentale: la piattaforma di IGD, del valore di €1,9 miliardi, offre una

chiara opportunità per accelerare il percorso di crescita di Carmila, creando un Gruppo Combinato del valore di circa €8,7 miliardi;

- Presenza geografica equilibrata: grazie a posizioni di leadership in tre dei mercati retail più attrattivi d'Europa – Francia (57% dei ricavi locativi netti), Italia (25%) e Spagna (18%) – Carmila si troverà nella posizione ideale per esprimere appieno il valore della propria piattaforma;
- Un Real Estate Investment Trust (REIT) di maggiori dimensioni: miglioramento del profilo borsistico e della liquidità del titolo grazie a una capitalizzazione di mercato aggregata di circa €2,6 miliardi e a un flottante >45%[7];
- Solidità patrimoniale: politica finanziaria prudente e impatto limitato sulla leva finanziaria, con un aumento inferiore a 100 bps dell'EPRA LTV e un rapporto indebitamento netto/EBITDA di 7,7x[8], nella fascia bassa del gruppo di società comparabili del settore immobiliare commerciale europeo.

- **Un portafoglio ideale di centri commerciali leader con un forte potenziale**
  - IGD possiede 25 centri commerciali in Italia: leader nei rispettivi mercati di riferimento, con indicatori operativi tra i migliori del settore e un'ampia gamma di operatori commerciali omnicanale locali e internazionali, i centri di IGD sono pienamente coerenti con l'obiettivo di Carmila di accrescere l'esposizione a centri commerciali leader, apportando alla piattaforma di Carmila 17 centri commerciali leader, che rappresentano circa il 90% del valore del portafoglio di IGD;
  - La piattaforma di Carmila favorirà la creazione di valore: facendo leva sui solidi risultati conseguiti dall'attuale management e dalla piattaforma di IGD, Carmila estenderà al portafoglio di IGD il proprio approccio sistematico alla trasformazione finalizzata alla creazione di valore, basato su (i) il costante riorientamento del mix merceologico verso segmenti ad alte prestazioni, (ii) lo sviluppo degli spazi fisici attraverso ristrutturazioni, ampliamenti, riqualificazioni e ridimensionamento dei punti vendita e (iii) la valorizzazione di attività innovative, tra cui retail media, specialty leasing, Next tower, ecc.

- **Una proposta di valore unica per gli azionisti di entrambe le società**
  - Un'operazione interamente in azioni con un unico rapporto di cambio: il Conferimento e l'Offerta saranno effettuati al medesimo Rapporto di Cambio di 0,31x nuove azioni Carmila per ciascuna azione IGD, garantendo parità di trattamento a tutti gli azionisti di IGD. Di conseguenza, gli azionisti sia di Carmila sia di IGD manterranno la piena partecipazione alla creazione di valore attesa dall'aggregazione delle due attività;
  - Operazione accrescitiva per gli azionisti di Carmila: circa +1,5% di incremento dell'EPRA EPS[9] e circa +2% di incremento dell'EPRA NTA per azione[9], anche grazie a un interessante rendimento iniziale netto dell'acquisizione pari a circa il 9%;

[7] Sulla base della capitalizzazione di mercato aggregata di Carmila e IGD al 13/11/2026. Si ipotizza l'acquisizione del 100% del capitale sociale di IGD da parte di Carmila
[8] Incluse le sinergie e €20 milioni di riacquisto di azioni proprie
[9] Ipotizzando l'acquisizione del 100% del capitale sociale di IGD e la successiva revoca dalla quotazione e fusione per incorporazione in Carmila. Incluso un impatto di circa €15 milioni di sinergie e al netto dell'onere fiscale stimato connesso al possibile passaggio dal regime italiano SIIQ a quello di stabile organizzazione di un REIT

- Premio immediato per gli azionisti di IGD: il Rapporto di Cambio implica un premio del +22% rispetto al prezzo medio a 1 mese ponderato per i volumi dell'azione IGD[10];
- Significative sinergie operative e finanziarie: un'opportunità unica di creazione di valore legata a importanti sinergie pari a circa €15 milioni annui[11], derivanti sia da sinergie di costo e di ricavo sia dalle attese sinergie finanziarie sul finanziamento del debito e dall'ottimizzazione della struttura patrimoniale di IGD.

- **Solido sostegno degli organi societari e un elevato grado di certezza dell'operazione**
  - Forte impegno e sostegno degli azionisti: Operazione approvata all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione di Carmila. Sottoscritto un accordo con Coop Alleanza (principale azionista di IGD con una partecipazione del 40,9%), che diventerà un azionista strategico del Gruppo Combinato. Anche Unicoop Etruria, secondo maggiore azionista di IGD (con circa il 10%), ha accolto favorevolmente l'Operazione e si è impegnato a portare in adesione all'Offerta l'intera propria partecipazione in IGD (subordinatamente al completamento di alcune procedure autorizzative);
  - Condizioni sospensive: l'Operazione non è subordinata ad alcuna condizione di finanziamento e le necessarie autorizzazioni societarie per l'emissione di nuove azioni Carmila sono già state ottenute. Il Conferimento resterà subordinato all'espletamento della relativa procedura di conferimento (incluso il rilascio di una relazione di un esperto indipendente incaricato della valutazione del conferimento);
  - Tempistiche: il perfezionamento del Conferimento è previsto nel Q1 2027 e il lancio dell'Offerta nel Q2 2027.

2. Termini del Conferimento

Ai sensi dell'Accordo Quadro di Conferimento, Carmila riceverà da Coop Alleanza, mediante conferimento in natura, circa 45,15 milioni di azioni IGD, rappresentative dell'intera partecipazione detenuta da quest'ultima e pari a circa il 40,9% del capitale sociale e dei diritti di voto di IGD, a fronte di azioni Carmila di nuova emissione emesse al Rapporto di Cambio. A seguito del perfezionamento del Conferimento, Coop Alleanza deterrà circa il 9% del capitale sociale e dei diritti di voto di Carmila.

Le necessarie autorizzazioni societarie relative all'emissione delle nuove azioni Carmila da consegnare quale corrispettivo sono state concesse dall'Assemblea degli Azionisti di Carmila tenutasi il 14 maggio 2025. Non è pertanto richiesta alcuna ulteriore approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti di Carmila per dare esecuzione al Conferimento.

Al perfezionamento del Conferimento, (i) un amministratore designato da Coop Alleanza sarà cooptato nel Consiglio di Amministrazione di Carmila (tale nomina sarà sottoposta alla successiva Assemblea degli Azionisti di Carmila) e (ii) tre componenti del Consiglio di Amministrazione di IGD designati da Coop Alleanza saranno sostituiti da amministratori designati da Carmila fino al rinnovo integrale del Consiglio in occasione dell'Assemblea degli Azionisti di IGD convocata per approvare il bilancio 2026.

[10] Al 13/11/2026
[11] Ipotizzando l'acquisizione del 100% del capitale sociale di IGD e la successiva revoca dalla quotazione e fusione per incorporazione in Carmila

Qualora non ricorressero i presupposti per la revoca dalla quotazione, Carmila procederebbe – subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni – a una fusione transfrontaliera con IGD.

L'Accordo Quadro di Conferimento comprende inoltre clausole standard di lock-up, anti-embarrassment (a beneficio di Coop Alleanza) e vendita ordinata delle azioni.

3. Impegno di adesione all'Offerta

Anche Unicoop Etruria, che detiene circa il 10% del capitale sociale di IGD, ha espresso il proprio sostegno all'Operazione, avendo sottoscritto con Carmila un accordo con cui si impegna a portare in adesione all'Offerta tutte le azioni IGD detenute, subordinatamente al completamento di alcune procedure autorizzative.

Subordinatamente al perfezionamento del Conferimento e all'adesione all'Offerta di tutte le azioni oggetto dell'impegno irrevocabile, Carmila deterrebbe almeno circa il 50,9% del capitale sociale di IGD.

In conformità alla normativa applicabile, qualsiasi informazione condivisa con Unicoop Etruria in relazione all'Offerta sarà resa pubblica nel documento di offerta.

4. Termini dell'offerta pubblica di scambio obbligatoria

L'Offerta sarà rivolta, a parità di termini e condizioni, a tutti i titolari di azioni IGD diversi da Carmila, sulla base del medesimo Rapporto di Cambio previsto per il Conferimento, ossia 0,31x nuove azioni Carmila per ciascuna azione IGD portata in adesione all'Offerta. In quanto offerta pubblica di scambio obbligatoria promossa ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF, non sarà soggetta ad alcuna condizione di efficacia.

Le azioni Carmila offerte quale corrispettivo apparterranno alla medesima categoria delle azioni Carmila ammesse alle negoziazioni su Euronext Paris. Il corrispettivo così determinato sia conforme all'articolo 106 del TUF e alle disposizioni applicabili del Regolamento Emittenti. La durata del periodo di adesione sarà concordata con Borsa Italiana S.p.A. in conformità alla normativa applicabile.

Le necessarie autorizzazioni societarie relative all'emissione delle nuove azioni Carmila da consegnare quale corrispettivo sono state concesse dall'Assemblea degli Azionisti di Carmila tenutasi il 14 maggio 2025. Non è pertanto richiesta alcuna ulteriore approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti di Carmila per dare esecuzione all'Offerta.

5. Revoca dalla quotazione, obbligo di acquisto e diritto di acquisto

L'Offerta è finalizzata alla revoca delle azioni IGD dalla quotazione su Euronext STAR Milan, intendendo Carmila detenere l'intero capitale sociale di IGD e gestirla come società interamente controllata.

Qualora, al termine dell'Offerta, Carmila venisse a detenere almeno il 90% del capitale sociale di IGD, eserciterà il diritto di acquisto (squeeze-out) previsto dall'articolo 111 del TUF, adempiendo contestualmente all'obbligo di acquisto (sell-out) di cui all'articolo 108 del TUF, con conseguente revoca delle azioni IGD dalla quotazione. Poiché il corrispettivo è costituito da azioni ammesse alle negoziazioni su un mercato regolamentato dell'Unione europea, nell'ambito di tale obbligo di acquisto non è richiesta un'alternativa in denaro.

Qualora, al termine dell'Offerta, Carmila detenesse meno del 90% del capitale sociale di IGD, le azioni IGD rimarranno ammesse alle negoziazioni e Carmila si riserva il diritto di perseguire la revoca dalla quotazione con qualsiasi altro mezzo consentito dalla normativa applicabile, inclusa una fusione per incorporazione di IGD in Carmila o in una delle sue società interamente controllate.

6. Governance e dipendenti

Carmila vanta una presenza consolidata in Italia e intende fare del Paese il proprio secondo mercato a seguito del perfezionamento dell'Operazione. Carmila accoglierebbe con favore Coop Alleanza nel proprio Consiglio di Amministrazione. La nomina di un rappresentante designato da Coop Alleanza sarà sottoposta alla successiva Assemblea degli Azionisti di Carmila.

Carmila intende valorizzare la piattaforma esistente di IGD e le competenze locali sviluppate dai suoi dipendenti in Italia e svolgerà, ove richiesto, le procedure di informazione e consultazione con i competenti organismi di rappresentanza dei dipendenti, in conformità alla normativa applicabile.

7. Condizioni sospensive e calendario indicativo

Il perfezionamento del Conferimento e il lancio dell'Offerta non sono subordinati ad alcuna autorizzazione in materia di controllo delle concentrazioni o antitrust, né ad altre autorizzazioni regolamentari ad eccezione dell'approvazione del documento di offerta da parte di CONSOB. Il perfezionamento del Conferimento è unicamente subordinato all'espletamento della relativa procedura di conferimento (incluso il rilascio di una relazione da parte di un esperto indipendente incaricato della valutazione del conferimento) ed è previsto che avvenga nel primo trimestre del 2027. Il lancio dell'Offerta è previsto nel secondo trimestre del 2027, a seguito dell'approvazione del documento di offerta da parte di CONSOB.

Carmila terrà il mercato informato sull'avanzamento dell'Operazione in conformità alla normativa applicabile. Ulteriori dettagli sulle implicazioni strategiche e finanziarie dell'Operazione per il Gruppo Combinato saranno presentati in occasione del Capital Markets Day di Carmila, che si terrà successivamente, il 19 novembre 2026.

CONTATTI PER INVESTITORI E ANALISTI

Paul Logerot
paul_logerot@carmila.com
+33 7 50 66 05 63

Florian Godard
florian_godard_1@carmila.com
+33 6 85 68 26 19

CONTATTI STAMPA

Elodie Arcayna
elodie_arcayna@carmila.com
+33 7 86 54 40 10

CALENDARIO FINANZIARIO

19 novembre 2026: Capital Markets Day

11 febbraio 2027 (dopo la chiusura dei mercati): risultati annuali 2026

INFORMAZIONI SU CARMILA

Carmila è la terza società immobiliare quotata in Europa specializzata in centri commerciali, con un portafoglio in Francia, Spagna e Italia del valore di €6,8 miliardi al 30 giugno 2026. Con oltre 620 milioni di visite annue ai propri centri commerciali, Carmila fa leva sulle proprie competenze in ambito immobiliare, nel commercio al dettaglio e nelle tecnologie digitali per trasformare i propri attivi e creare valore sostenibile per azionisti e partner. Carmila è quotata nel Comparto A di Euronext Paris (CARM), ha lo status SIIC (REIT) ed è inclusa negli indici SBF 120 e CAC Mid 60.

INFORMAZIONI SU IGD

IGD SIIQ S.p.A. è un operatore di primo piano nel settore immobiliare commerciale italiano. IGD possiede un portafoglio del valore di €1,9 miliardi composto da 25 centri commerciali situati in tutta Italia, gestiti da divisioni interne di asset, property, facility e leasing management. IGD opera inoltre come fornitore di servizi, gestendo portafogli di investitori istituzionali terzi. Una presenza capillare sul territorio nazionale, una solida struttura finanziaria, la capacità di pianificare, monitorare e gestire tutte le fasi del ciclo di vita di un centro, nonché i continui investimenti nell'innovazione commerciale e tecnologica, assicurano a IGD un ruolo di riferimento nel settore immobiliare commerciale. La Società, quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, è stata la prima SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata, ossia real estate investment trust) in Italia.

CONSULENTI E ALTRE INFORMAZIONI

BNP Paribas agisce in qualità di consulente finanziario esclusivo di Carmila. Darrois Villey Maillot Brochier e Gianni & Origoni agiscono in qualità di consulenti legali di Carmila. Salvo diversa indicazione, i riferimenti al Gruppo Combinato e ai benefici attesi dell'Operazione contenuti nel presente documento presuppongono il perfezionamento dell'Operazione, inclusa la revoca di IGD dalla quotazione.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Alcune delle dichiarazioni contenute nel presente documento non costituiscono fatti storici, bensì dichiarazioni relative ad aspettative future, stime e altre dichiarazioni previsionali basate sulle convinzioni del management. Tali dichiarazioni riflettono le opinioni e le ipotesi prevalenti alla data in cui sono formulate e comportano rischi e incertezze, noti e ignoti, che potrebbero far sì che i risultati, le performance o gli eventi futuri differiscano in misura significativa da quelli espressi o impliciti in tali dichiarazioni. Per ulteriori

informazioni su tali fattori, rischi e incertezze, si rinvia al più recente Documento di Registrazione Universale depositato in lingua francese da Carmila presso l'Autorité des marchés financiers. Carmila non intende né è tenuta ad aggiornare o rivedere le dichiarazioni previsionali sopra richiamate. Di conseguenza, Carmila declina ogni responsabilità per qualsiasi conseguenza derivante dall'utilizzo delle dichiarazioni di cui sopra.

Il presente comunicato stampa è disponibile nella sezione "Informazioni regolamentate" della pagina web finanziaria di Carmila:
https://www.carmila.com/it/informazioni-regolamentate