



**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.**

Sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n.13

Capitale sociale Euro 309.249.261, interamente sottoscritto e versato

Numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ravenna e CF 00397420399

**ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIQ S.P.A.  
22 - 23 APRILE 2010**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI IGD SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A. ("IGD" O "SOCIETÀ") PER L'ASSEMBLEA STRAORDINARIA CONVOCATA PER IL 22 E IL 23 APRILE 2010, RISPETTIVAMENTE IN PRIMA E SECONDA CONVOCAZIONE, PER DELIBERARE SULLA PROPOSTA DI MODIFICA DEI TERMINI E CONDIZIONI DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO CONVERTIBILE "€230,000,000 2.50 PER CENT. CONVERTIBLE BONDS DUE 2012" EMESSE DALLA SOCIETÀ CON DELIBERA DEL 25 GIUGNO 2007; CONSEGUENTE MODIFICA DELL'IMPORTO MASSIMO, DEL NUMERO E DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI RIVENIENTI DALL'AUMENTO DI CAPITALE A SERVIZIO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO DELIBERATO DALLA SOCIETÀ IN DATA 25 GIUGNO 2007; CONSEGUENTE MODIFICA DELL'ART. 6 DELLO STATUTO; DELIBERAZIONI INERENTI E CONSEGUENTI.**

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocato in Assemblea Straordinaria per sottoporre alla Vostra approvazione la proposta di: (i) modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario convertibile in azioni ordinarie IGD denominato "€230,000,000 2.50 per cent. Convertible Bonds due 2012", emesso dalla Società con delibera del 25 giugno 2007; nonché (ii) conseguente modifica della delibera di aumento del capitale sociale a servizio delle Obbligazioni Convertibili, adottata dalla Società in pari data.

**1. MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE PROPOSTA**

Vi rammentiamo che:

- (a) l'Assemblea Straordinaria della Società ha (i) approvato in data 25 giugno 2007 l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie IGD di nuova emissione, ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 1, cod. civ., per un importo nominale complessivo pari a Euro

230.000.000,00, rappresentato da n. 2.300 obbligazioni convertibili del valore nominale di Euro 100.000,00 cadauna (le “**Obbligazioni Convertibili**”) e (ii) deliberato il conseguente aumento del capitale sociale, in via scindibile, a servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili fino all’importo nominale massimo di Euro 46.653.144,00 da liberarsi, anche in più riprese, mediante emissione di massime n. 46.653.144 azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 cadauna, e cioè in ragione di n. 20.283,97565 nuove azioni ordinarie per ogni Obbligazione Convertibile e quindi a un prezzo di emissione pari a Euro 4,93 per ogni azione sottoscritta (di cui Euro 3,93 a titolo di sovrapprezzo). Per un’illustrazione dei termini e delle condizioni dell’operazione nonché delle ragioni dell’esclusione del diritto di opzione si rinvia alla relazione illustrativa approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 21 maggio 2007 e disponibile sul sito della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

(b) Le Obbligazioni Convertibili presentano le seguenti principali caratteristiche:

- durata di 5 anni e dunque scadenza al 28 giugno 2012;
- cedola per cassa e rendimento a scadenza annua pari al 2,5% per anno del valore nominale di ciascuna Obbligazioni Convertibile; e
- facoltà di conversione, a iniziativa dell’obbligazionista, in ogni momento dal 40° giorno dal 28 giugno 2007 e fino a 6 giorni prima della data di scadenza del prestito in azioni ordinarie IGD di nuova emissione della Società, con un rapporto di conversione pari a n. 20.283,97565 azioni per ogni Obbligazione Convertibile, fatti salvi eventuali aggiustamenti, previsti dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili.

(c) In esecuzione della deliberazione assembleare del 25 giugno 2007, in data 28 giugno 2007 sono state emesse le n. 2.300 Obbligazioni Convertibili, integralmente collocate da J.P. Morgan Securities Ltd. e da BNP Paribas S.A., nel mese di maggio 2007, presso investitori istituzionali italiani ed esteri ai sensi della *Regulation S* dell’*US Securities Act* del 1933, come modificato, con esclusione di Stati Uniti d’America, Australia, Canada e Giappone.

(d) Alla data odierna non sono stati esercitati diritti conversione a valere sulle Obbligazioni Convertibili.

In relazione a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione le proposte di modifica dei termini e delle condizioni delle Obbligazioni Convertibili e la conseguente modifica della delibera di aumento di capitale a servizio delle stesse di seguito illustrate. Tali

modifiche sono funzionali al mantenimento da parte del gruppo IGD di un adeguato bilanciamento delle fonti di finanziamento. In particolare, l'operazione proposta consentirà alla Società:

- di allineare la durata delle Obbligazioni Convertibili a quella del Piano Industriale del gruppo 2009/2013 - prorogando la durata delle Obbligazioni Convertibili di 18 mesi rispetto alla scadenza originaria - e quindi di mantenere fino al 2013 all'interno del gruppo le risorse finanziarie connesse alle Obbligazioni Convertibili;
- di contenere il costo dell'indebitamento del gruppo per ulteriori 18 mesi in un quadro di mercato caratterizzato da un elevato grado di incertezza in termini di *credit spread* (in restringimento nell'ultimo anno) e tassi di interesse. L'operazione proposta consente infatti alla Società di beneficiare di condizioni favorevoli rispetto a una nuova emissione obbligazionaria in termini di costo del finanziamento, considerata l'attuale limitata ricettività da parte del mercato del reddito fisso, di strumenti emessi da emittenti privi di *rating*;
- di aggiornare le caratteristiche delle Obbligazioni Convertibili e, in particolare, il prezzo di conversione delle stesse, limitando così l'esborso di cassa alla scadenza delle Obbligazioni Convertibili nella misura in cui siano esercitati i diritti di conversione, da parte degli obbligazionisti, delle Obbligazioni Convertibili in azioni ordinarie della Società e facendo in modo che le modifiche, nel loro complesso, non alterino sostanzialmente il prezzo delle Obbligazioni Convertibili rispetto ai prezzi rilevabili sul mercato secondario.

Ai sensi del Regolamento delle Obbligazioni Convertibili, le modifiche dei termini e delle condizioni delle Obbligazioni sono soggette alla preventiva approvazione dell'assemblea degli obbligazionisti che sarà all'uopo convocata dalla Società in data [22] aprile 2010 antecedentemente all'Assemblea degli Azionisti.

## **2. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE**

Il Consiglio di Amministrazione ritiene coerente con le motivazioni sopra indicate sottoporre alla Vostra approvazione la proposta di apportare le modifiche di seguito illustrate alle Obbligazioni Convertibili e all'aumento di capitale al servizio delle stesse.

### Modifiche relative alle Obbligazioni Convertibili

Le modifiche che si propone di apportare alle Obbligazioni Convertibili, con decorrenza dal 28 giugno 2010, consistono nel:

- differimento della data di scadenza delle Obbligazioni Convertibili dal 28 giugno 2012 al 28



dicembre 2013;

- incremento della cedola per cassa e del rendimento a scadenza annua delle Obbligazioni Convertibili dal 2,50% al 3,50% per anno del valore nominale di ciascuna Obbligazioni Convertibile;
- pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale, il 28 giugno e il 28 dicembre di ciascun anno della vita residua delle Obbligazioni Convertibili;
- modifica del rapporto di conversione delle Obbligazioni Convertibili da n. 20.283,97565 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per ogni Obbligazione Convertibile a n. 36.363,63636 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per ogni Obbligazione Convertibile (fatti salvi eventuali aggiustamenti previsti dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili) e correlata modifica del prezzo di conversione delle Obbligazioni da Euro 4,93 a Euro 2,75;
- conseguente modifica del Regolamento delle Obbligazioni Convertibili, ivi inclusa la variazione della denominazione del prestito in “€230,000,000 3,5% per cent. Convertible Bonds due 2013”, lasciando invariate le altre condizioni e termini del Regolamento.

In data 11 marzo 2010, Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A. (“**Mediobanca**”) ha rilasciato al Consiglio di Amministrazione della Società una *fairness opinion* (“**Opinion**”) in relazione alle modifiche delle Obbligazioni Convertibili oggetto dell’odierna proposta e ha ritenuto che la ristrutturazione delle Obbligazioni Convertibili che il Consiglio di Amministrazione della Società intende proporre può essere ritenuta congrua dal punto di vista finanziario, con i limiti e alle condizioni specificate nella stessa Opinion. In particolare, secondo l’Opinion, alle condizioni economiche e di mercato in essere alla data dell’8 marzo 2010, la valorizzazione delle Obbligazioni Convertibili *post* ristrutturazione è in linea con la valorizzazione delle stesse *pre* ristrutturazione alla stessa data.

#### Modifiche relative all’aumento di capitale al servizio del prestito

In conseguenza delle modifiche proposte alle condizioni delle Obbligazioni Convertibili, vengono altresì sottoposte alla Vostra approvazione le modifiche ai termini numerici della delibera di aumento del capitale a servizio delle Obbligazioni Convertibili adottata in data 25 giugno 2007.

In particolare, si rende necessario:

- la modifica dell’ammontare massimo dell’importo nominale e del numero delle azioni



rivenienti dall'aumento di capitale a servizio della conversione e, in particolare, l'incremento dell'importo nominale massimo da Euro 46.653.144,00 a Euro 83.636.364 e del numero massimo di azioni da emettere da 46.653.144 a 83.636.364;

- la modifica del rapporto di conversione delle Obbligazioni Convertibili da n. 20.283,97565 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per ogni Obbligazione Convertibile a n. 36.363,63636 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per ogni Obbligazione Convertibile e la correlata modifica del prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale al servizio della conversione da Euro 4,93 a Euro 2,75;
- la conseguente modifica dell'art. 6, comma 5, dello Statuto Sociale.

### **3. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI**

Il prezzo unitario di emissione delle nuove azioni sarà pari a Euro 2,75, importo che sarà imputato quanto ad Euro 1,00 a capitale e quanto a Euro 1,75 a titolo di sovrapprezzo.

Il prezzo unitario di emissione delle nuove azioni rappresenta, nella logica delle obbligazioni convertibili, il prezzo di esercizio dell'opzione di conversione incorporata nei titoli e, in tal senso, rappresenta una delle variabili che ne definiscono il profilo finanziario.

Le altre variabili fondamentali delle obbligazioni convertibili sono la durata e il tasso di interesse.

La modifica di una sola delle variabili indicate comporterebbe una sicura modifica del valore delle obbligazioni convertibili. D'altra parte, se si intende modificare una sola variabile, una modifica delle altre potrebbe compensare l'effetto sul valore del titolo, in virtù della correlazione esistente fra di esse.

Al riguardo, si richiamano le motivazioni dell'operazione proposta, con la quale si intende - in estrema sintesi - prorogare la durata delle Obbligazioni Convertibili di 18 mesi rispetto alla scadenza originaria, al fine di adeguare la durata delle Obbligazioni Convertibili a quella del Piano Industriale del gruppo 2009/2013, contenendo al contempo il costo dell'indebitamento del gruppo e preservando, nella sostanza, il prezzo delle Obbligazioni Convertibili rispetto ai prezzi rilevabili sul mercato secondario.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che l'incremento di costo dell'indebitamento derivante dall'incremento della cedola delle Obbligazioni Convertibili dal 2,50% al 3,50% per anno sia sostenibile per il gruppo, anche in considerazione dei costi che avrebbe nelle attuali condizioni di



mercato una nuova emissione obbligazionaria.

Una volta stabilita la proroga della durata e l'incremento della cedola, il Consiglio di Amministrazione ha determinato quale variazione avrebbe dovuto apportarsi al prezzo di conversione delle Obbligazioni Convertibili al fine di minimizzare l'impatto dell'operazione sul prezzo delle Obbligazioni Convertibili. A tal fine, l'applicazione di un modello c.d. ad albero trinomiale porterebbe a un prezzo di conversione pari a Euro 2,75.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene pertanto che la proposta ristrutturazione consenta un risultato adeguato sia rispetto agli obiettivi della Società, sia rispetto al possibile impatto sul mercato.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene altresì che i criteri di determinazione del nuovo prezzo di emissione delle azioni, pari a Euro 2,75 e corrispondente al prezzo di conversione delle Obbligazioni Convertibili, sia coerente con i criteri stabiliti dall'art. 2441, comma 6 cod. civ. in quanto tale prezzo, come modificato, è superiore al valore del patrimonio netto per azione, come risultante dal progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 marzo 2010, pari a Euro 2,374 per azione e tiene conto dell'andamento delle quotazioni del titolo IGD nell'ultimo semestre che ha registrato un prezzo medio pari a circa Euro 1,51.

#### **4. DIRITTO DI RECESSO**

Le modifiche allo Statuto sociale oggetto della proposta non attribuiscono ai soci che non concorrono all'approvazione delle stesse l'esercizio del diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437 cod. civ.

\* \* \*

Copia della relazione del Consiglio di Amministrazione nel testo sopra riportato è consegnata alla società di revisione, ai sensi dell'art. 158 D. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e alla CONSOB, ai sensi dell'art. 92 del Regolamento Emittenti.



Signori Azionisti,

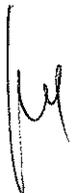
in merito a quanto esposto nella presente relazione, Vi invitiamo, ad approvare le seguenti proposte:

“L’Assemblea Straordinaria degli Azionisti,

- udite le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione,
- preso atto del parere sulla congruità del prezzo di emissione rilasciato dalla società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A.,
- preso atto dell’approvazione in data [odierna] da parte dell’assemblea degli obbligazionisti delle modifiche dei termini e delle condizioni del prestito “€230,000,000 2.50 per cent. Convertible Bonds due 2012”,

**delibera**

- 1) di approvare, per quanto di propria competenza, le seguenti modifiche ai termini e alle condizioni delle obbligazioni convertibili del prestito “€230,000,000 2.50 per cent. Convertible Bonds due 2012” emesso dalla Società con deliberazione del 25 giugno 2007 (le “Obbligazioni Convertibili”), con decorrenza dal 28 giugno 2010:
  - (i) differimento della data di scadenza delle Obbligazioni Convertibili dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013;
  - (ii) incremento della cedola per cassa e del rendimento a scadenza annua delle Obbligazioni Convertibili dal 2,50% al 3,50% del valore nominale delle Obbligazioni Convertibili;
  - (iii) pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale, il 28 giugno e il 28 dicembre di ciascun anno della vita residua delle Obbligazioni Convertibili;
  - (iv) modifica del rapporto di conversione delle Obbligazioni Convertibili da n. 20.283,97565 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per ogni Obbligazione Convertibile a n. 36.363,63636 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per ogni Obbligazione Convertibile (fatti salvi eventuali aggiustamenti previsti dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili) e correlata modifica del prezzo di conversione delle Obbligazioni Convertibili da Euro 4,93 a Euro 2,75.
- 2) di prendere atto delle modifiche del Regolamento delle Obbligazioni Convertibili



conseguenti alle precedenti deliberazioni, lasciando invariate le altre condizioni e modalità di esercizio delle Obbligazioni Convertibili;

3) di approvare, in conseguenza delle modifiche ai termini e alle condizioni delle Obbligazioni Convertibili, le seguenti modifiche ai termini della deliberazione di aumento di capitale al servizio delle Obbligazioni Convertibili adottata dalla Società in data 25 giugno 2007, con decorrenza dal 28.06.2010 2010, lasciando invariati gli altri termini e condizioni della suddetta delibera:

- (i) incremento dell'importo nominale massimo dell'aumento di capitale da Euro 46.653.144,00 a Euro 83.636.364 e del numero massimo di azioni da emettere da 46.653.144 a 83.636.364;
- (ii) modifica del rapporto di conversione delle Obbligazioni Convertibili da n. 20.283,97565 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per una Obbligazione Convertibile a n. 36.363,63636 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, per Obbligazione Convertibile;
- (iii) correlata modifica del prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale al servizio della conversione da Euro 4,93 a Euro 2,75;

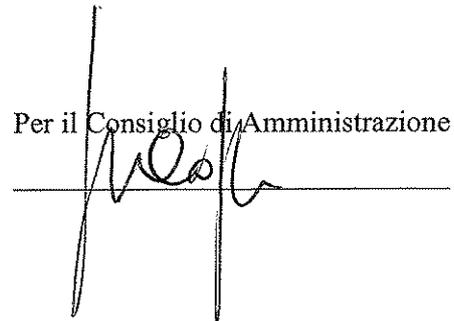
4) di modificare conseguentemente l'art. 6, comma 5, dello Statuto Sociale come segue:

| Testo vigente  | Testo proposto  |
|--|---|
| <b>Articolo 6, comma 5</b>   | <b>Articolo 6, comma 5</b>  |
| 6.5 In data 25 giugno 2007 l'assemblea straordinaria ha deliberato l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie della Società di nuova emissione di importo nominale complessivo pari a Euro 230.000.000,00 costituito da n. 2.300 obbligazioni del valore unitario di Euro 100.000,00 con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 c.c., e, conseguentemente, di aumentare il capitale | 6.5 In data 25 giugno 2007 e in data [22] aprile 2010 l'assemblea straordinaria ha deliberato l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie della Società di nuova emissione di importo nominale complessivo pari a Euro 230.000.000,00 costituito da n. 2.300 obbligazioni del valore unitario di Euro 100.000,00 con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 c.c., e, conseguentemente, di aumentare il capitale |

|   |  |
|---|--|
| <p>sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di nominali Euro <del>46.653.144,00</del> da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. <del>46.653.144</del> azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 ciascuna aventi il medesimo godimento delle azioni in circolazione alla data di emissione riservate esclusivamente e irrevocabilmente al servizio della conversione delle obbligazioni convertibili restando tale aumento del capitale irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle obbligazioni e limitato all'importo delle azioni risultati dall'esercizio della conversione medesima.</p> | <p>sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di nominali Euro <b>83.636.364</b> da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. <b>83.636.364</b> azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 ciascuna aventi il medesimo godimento delle azioni in circolazione alla data di emissione riservate esclusivamente e irrevocabilmente al servizio della conversione delle obbligazioni convertibili restando tale aumento del capitale irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle obbligazioni e limitato all'importo delle azioni risultati dall'esercizio della conversione medesima.</p> |
|---|--|

- 5) di conferire al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente fra loro, ogni più ampio potere per provvedere, anche a mezzo di persone all'uopo delegate, a quant'altro richiesto, necessario o utile per l'attuazione delle deliberazioni di cui sopra, e, in particolare, per adempiere alle formalità necessarie affinché le deliberazioni siano iscritte nel Registro delle Imprese, con facoltà di introdurvi le eventuali variazioni, rettifiche o aggiunte che fossero allo scopo opportune o richieste dalle competenti Autorità anche in sede di iscrizione nonché per predisporre e presentare alle competenti Autorità ogni documento, comunicazione o atto necessario od opportuno per dare esecuzione alle deliberazioni e, in genere, per provvedere a tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, con ogni e qualsiasi potere a tal fine necessario e opportuno, nessuno escluso ed eccettuato.

Per il Consiglio di Amministrazione



Bologna, 11 marzo 2010.