



IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.p.A.

Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13

Sede operativa in Bologna (BO), Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 599.760.278,16

diviso in n. 813.045.631 azioni ordinarie

Partita IVA e N. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 00397420399

R.E.A. di Ravenna: 88573

Società soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIQ S.p.A.

18 GENNAIO - 19 GENNAIO 2018

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI 1) E 2) ALL'ORDINE DEL GIORNO

PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 125-*TER* DEL D.LGS. N. 58/1998 NONCHÉ DELL'ART. 72 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971/1999

\* \* \*

*This document and the information contained herein does not contain or constitute an offer of securities for sale, or solicitation of an offer to purchase or subscribe for securities, in the United States, Australia, Canada or Japan or any other jurisdiction where such an offer or solicitation would require the approval of local authorities or otherwise be unlawful (the "Other Countries"). Any public offering will be conducted in Italy pursuant to a prospectus, duly authorized by Consob in accordance with applicable regulations. Neither this document nor any part of it nor the fact of its distribution may form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or investment decision in relation thereto. The securities referred to herein have not been registered and will not be registered in the United States under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or pursuant to the corresponding regulations in force in the Other Countries. The securities may not be offered or sold in the United States unless such securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. does not intend to register any portion of any offering in the United States.*

*Il presente documento e le informazioni ivi contenute non includono o costituiscono un'offerta di vendita di strumenti finanziari, o una sollecitazione di un'offerta ad acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari negli Stati Uniti, in Australia, Canada o Giappone nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale offerta o sollecitazione sarebbe soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge (gli "Altri Paesi"). Qualunque offerta pubblica sarà realizzata in Italia sulla base di un prospetto, approvato da Consob in conformità alla regolamentazione applicabile. Il presente documento, parte di esso o la sua distribuzione non possono costituire la base di, né può essere fatto affidamento sullo stesso rispetto a, un eventuale accordo o decisione di investimento. Gli strumenti finanziari non sono stati e non saranno registrati negli Stati Uniti ai sensi dello United States Securities Act of 1933, come successivamente modificato (il "Securities Act"), o ai sensi delle leggi vigenti negli Altri Paesi. Gli strumenti finanziari non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti, salvo che gli stessi siano registrati ai sensi del Securities Act o in presenza di un'esenzione dalla registrazione ai sensi del Securities Act. IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. non intende registrare alcuna parte dell'offerta negli Stati Uniti.*

1. **Aumento del capitale sociale a pagamento, in forma scindibile, per massimi Euro 150 milioni, comprensivi di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie da offrirsi in opzione agli azionisti ai sensi dell'art. 2441, primo comma del Codice Civile. Conseguenti modifiche allo Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Raggruppamento delle azioni ordinarie IGD nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria avente godimento regolare ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 1 azione ordinaria al fine di consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale. Conseguenti modifiche allo Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria – Aumento del capitale sociale a pagamento, in forma scindibile, per massimi Euro 150 milioni, comprensivi di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie da offrirsi in opzione agli azionisti ai sensi dell'art. 2441, primo comma del Codice Civile. Conseguenti modifiche allo Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea Straordinaria per sottoporre alla Vostra approvazione la proposta di aumento di capitale sociale a pagamento, in forma scindibile, ai sensi dell'art. 2441, primo comma del Codice Civile per massimi Euro 150 milioni, comprensivi di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti (l'"Aumento di Capitale").

#### 1. Motivazioni e destinazione dell'Aumento di Capitale

In data 15 dicembre 2017, IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD") ha sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisizione di quattro rami di azienda relativi a quattro Gallerie Commerciali e un *retail park* (il "Portafoglio"), di proprietà del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V. ("ECP"), per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento.

L'acquisizione del Portafoglio è volta a consentire a IGD di ricostituire la proprietà immobiliare unitaria di due Centri Commerciali – di cui la Società già detiene gli ipermercati – nonché di consolidare ulteriormente la propria leadership nella gestione di centri commerciali dominanti nei rispettivi bacini di utenza in città italiane di media dimensione e ad elevata capacità di spesa.

Le Gallerie Commerciali e il *retail park* inclusi nel Portafoglio presentano una superficie totale locabile di 37.500 mq e fanno parte di Centri Commerciali la cui superficie totale locabile è pari a circa 91.000 mq. In particolare, il Portafoglio comprende i seguenti *asset*:

- Galleria del Centro Commerciale Leonardo (Imola): superficie totale locabile di 14.731 mq. IGD è già proprietaria dell'ipermercato del Centro Commerciale Leonardo e gestisce la Galleria per conto di ECP;
- Galleria del Centro Commerciale Lame (Bologna): superficie totale locabile di 5.575 mq. IGD è già proprietaria dell'ipermercato del Centro Commerciale Lame e gestisce la Galleria per conto di ECP;
- Galleria del Centro Commerciale e una porzione del *retail park* La Favorita (Mantova): superficie totale locabile di 13.613 mq. L'ipermercato del Centro Commerciale e *retail park* La Favorita è detenuto da Coop Alleanza 3.0; pertanto, l'acquisizione consentirà a IGD di rafforzare la sinergia operativa con il marchio Coop, *leader* in Italia nel settore della distribuzione alimentare;

- Galleria del Centro Commerciale CentroLuna (Sarzanà): superficie totale locabile di 3.576 mq. L'ipermercato del Centro Commerciale CentroLuna è detenuto da Coop Liguria, operatore già conosciuto da IGD in quanto presente nel Centro Commerciale Mondovicino di proprietà di IGD.

Si prevede che l'acquisizione del Portafoglio possa generare un *gross yield* pari al 6,8% (*net yield* pari al 6,4%), inclusi costi di trasferimento.

L'acquisizione del Portafoglio è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di IGD con il supporto di perizie immobiliari fornite da CBRE e Cushman & Wakefield e, in base a quanto previsto dal contratto preliminare, l'acquisizione dovrà essere completata entro il primo semestre 2018.

Ai sensi del contratto preliminare, il prezzo definitivo di acquisto del Portafoglio sarà determinato sulla base del valore di Euro 187 milioni, incrementato o diminuito delle attività/passività afferenti i rami di azienda, come risultanti da situazioni patrimoniali aggiornate da predisporli in vista del perfezionamento dell'acquisizione. A tale riguardo, si precisa che l'importo dei finanziamenti ipotecari afferenti il Portafoglio è stimato, alla data di perfezionamento dell'acquisizione, in circa Euro 88 milioni. Il trasferimento dei predetti finanziamenti in favore di IGD è soggetto al consenso delle banche finanziatrici.

Le risorse rivenienti dall'Aumento di Capitale, al netto dei relativi costi, stimati in circa Euro 4 milioni, saranno destinate al parziale finanziamento dell'acquisizione del Portafoglio e, per l'eventuale importo residuo, alla riduzione dell'indebitamento di Gruppo, con conseguente rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società.

L'Aumento di Capitale consentirà a IGD di migliorare i suoi indicatori finanziari, il cui andamento risulta già in linea con gli obiettivi comunicati al mercato e inclusi nel Piano Industriale 2016-2018 (*Loan to Value* compreso tra 45% e 50% e *Interest Cover Ratio* superiore a 3x alla fine del 2018). Tenuto conto che l'importo dell'Aumento di Capitale rappresenta circa il 75% dell'investimento complessivo, si prevede un miglioramento dei suoi parametri finanziari rispetto agli ultimi dati pubblicati per il terzo trimestre del 2017 (*Loan to Value* pari a 48% e *Interest Cover Ratio* pari a 2,89x).

Infine, per effetto dell'Aumento di Capitale, la capitalizzazione di mercato della Società aumenterà, fornendo una maggiore visibilità e liquidità all'azione IGD.

## **2. Effetti finanziari dell'Aumento di Capitale**

Alle date del 30 settembre 2017 e del 31 dicembre 2016 la composizione dell'indebitamento finanziario netto di IGD e del Gruppo era la seguente:

| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA IGD SIIQ S.p.A.</b>                             |                     |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Importi in unità di Euro                                                       | 30/09/2017          | 31/12/2016           |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti                                | (2.685.576)         | (1.125.370)          |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate | (93.444.030)        | (187.018.210)        |
| <b>LIQUIDITA'</b>                                                              | <b>(96.129.607)</b> | <b>(188.143.580)</b> |
| Passività finanziarie correnti verso parti correlate                           | 776.808             | 18.170.927           |
| Passività finanziarie correnti                                                 | 40.500.926          | 61.053.524           |
| Quota corrente mutui                                                           | 31.811.081          | 31.128.597           |
| Passività per leasing finanziari quota corrente                                | 320.591             | 312.892              |
| Prestiti obbligazionari quota corrente                                         | 8.434.663           | 20.340.585           |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>                                      | <b>81.844.068</b>   | <b>131.006.525</b>   |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>                                | <b>(14.285.539)</b> | <b>(57.137.055)</b>  |
| Attività finanziarie non correnti                                              | (100.000)           | (100.000)            |
| Passività per leasing finanziari quota non corrente                            | 4.009.377           | 4.250.791            |
| Passività finanziarie non correnti                                             | 224.070.126         | 246.554.453          |
| Prestiti obbligazionari                                                        | 675.420.265         | 574.141.038          |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>                            | <b>903.399.767</b>  | <b>824.846.282</b>   |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>                                             | <b>889.114.229</b>  | <b>767.709.227</b>   |

| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA</b>           |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Importi in migliaia di Euro                              | 30/09/2017       | 31/12/2016       |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti          | (5.672)          | (3.084)          |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti | (466)            | (151)            |
| <b>LIQUIDITA'</b>                                        | <b>(6.138)</b>   | <b>(3.235)</b>   |
| Passività finanziarie correnti                           | 59.001           | 110.929          |
| Quota corrente mutui                                     | 34.846           | 34.178           |
| Passività per leasing finanziari quota corrente          | 321              | 313              |
| Prestiti obbligazionari quota corrente                   | 8.435            | 20.340           |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>                | <b>102.603</b>   | <b>165.760</b>   |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>          | <b>96.465</b>    | <b>162.525</b>   |
| Attività finanziarie non correnti                        | (368)            | (393)            |
| Passività per leasing finanziari quota non corrente      | 4.009            | 4.251            |
| Passività finanziarie non correnti                       | 290.182          | 314.904          |
| Prestiti obbligazionari                                  | 675.420          | 574.141          |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>      | <b>969.243</b>   | <b>892.903</b>   |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>                       | <b>1.065.708</b> | <b>1.055.428</b> |

Come illustrato nel precedente paragrafo 1, le risorse finanziarie rivenienti dall'Aumento di Capitale, saranno destinate al parziale finanziamento dell'operazione di acquisizione del Portafoglio.

### 3. Andamento gestionale della Società e informazioni relative alla prevedibile chiusura dell'esercizio 2017

Con riferimento all'andamento gestionale dell'esercizio in corso, oltre a rinviare ai dati risultanti dalla relazione intermedia al 30 settembre 2017 approvata dal Consiglio di Amministrazione in data

9 novembre 2017, si forniscono le seguenti informazioni.

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio 2017 si è assistito ad un consolidamento del positivo andamento operativo dei centri commerciali italiani, con un incremento dell'1,8% delle vendite degli operatori nelle gallerie, a fronte di ingressi sostanzialmente in linea (+0,1%). In Romania, invece, si è assistito ad un calo negli ingressi (-2,2%) principalmente dovuto a lavori di fit-out in corso e ad una maggiore concorrenza legata all'apertura di nuovi centri commerciali. È proseguito il positivo andamento delle attività di commercializzazione già registrato nel primo semestre dell'anno, con la sottoscrizione di 134 contratti (di cui 86 rinnovi e 48 turn over), con un upside medio del 5,7% in Italia, e di 317 contratti in Romania (di cui 187 rinnovi e 130 turn over), con un upside medio del 2,3%. La financial occupancy in Italia si è attestata al 96,8% (media gallerie e iper), leggermente in calo rispetto al trimestre precedente (97,2%), mentre in Romania è rimasta stabile al 96,9%. Al 30 settembre 2017 l'utile netto consolidato di gruppo risulta pari ad Euro 64.677 migliaia, in incremento di Euro 27.522 migliaia rispetto al 30 settembre 2016; analogamente, anche l'FFO risulta in crescita di circa Euro 9.111 migliaia, passando da Euro 39.910 migliaia ad Euro 49.021 migliaia. Sui risultati hanno influito in particolar modo l'apertura di Maremà (avvenuta a ottobre 2016) e l'ampliamento della galleria Esp (avvenuta a giugno 2017), nonché il buon andamento del perimetro omogeneo.

Con riferimento all'ultimo trimestre del 2017, in un contesto di generale, seppur contenuta, ripresa economica, l'andamento della gestione operativa unitamente al costante monitoraggio dei parametri economici, patrimoniali e finanziari della Società, indicano che i risultati stimati alla data di chiusura dell'esercizio 2017, saranno sostanzialmente in linea con quelli risultanti dalla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 30 settembre 2017, alla quale si rinvia per maggiori informazioni. In considerazione dei risultati positivi conseguiti, la Società prevede una prosecuzione del percorso di crescita, con un incremento dei ricavi sia a perimetro omogeneo (dovuto all'azione combinata dell'indicizzazione al tasso di inflazione nonché dell'upside riconosciuto in occasione del rinnovo dei contratti) che per effetto del pieno consolidamento delle nuove acquisizioni e aperture del 2016, oltre all'ampliamento del centro commerciale Esp avvenuto nel corso del mese di giugno 2017. I costi diretti della gestione caratteristica sono previsti in aumento rispetto all'esercizio precedente. Tale andamento segue di fatto l'ampliamento del perimetro di immobili di proprietà e gestione: da qui deriva infatti un incremento dell'imposta sugli immobili, del costo del personale diretto, spese condominiali e dei costi di pilotage (riferiti alle medesime attività che hanno generato i ricavi). Si confermano infine il mantenimento del basso costo del denaro e gli obiettivi di crescita dell'FFO.

#### **4. Consorzio di garanzia**

In data 15 dicembre 2017, la Società ha sottoscritto con Banca IMI S.p.A., BNP Paribas e Morgan Stanley & Co. International plc, in qualità di *Joint Global Coordinators* e *Bookrunners*, un accordo di pre-garanzia, a condizioni in linea con la prassi di mercato, ai sensi del quale i *Joint Global Coordinators* hanno assunto l'impegno, ai termini e alle condizioni previsti dall'accordo di pre-

garanzia, a sottoscrivere con la Società, in prossimità dell'avvio dell'offerta in opzione, un accordo di garanzia (c.d. "*underwriting agreement*") avente ad oggetto l'impegno di sottoscrizione delle azioni eventualmente rimaste non sottoscritte ad esito dell'offerta in borsa dei diritti inoptati, al netto dell'importo massimo dell'impegno di sottoscrizione assunto da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di cui al successivo paragrafo 7.

#### **5. Altre forme di collocamento**

Trattandosi di un'offerta in opzione, le azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale saranno offerte agli azionisti direttamente dalla Società. Non sono previste altre forme di collocamento.

#### **6. Prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione**

La proposta sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria prevede che il prezzo di emissione delle azioni sia determinato dal Consiglio di Amministrazione in prossimità dell'avvio dell'offerta in opzione, tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni del mercato in generale e dell'andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni della Società esistenti, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del Gruppo e considerata la prassi di mercato per operazioni similari. Fermi i criteri di cui sopra, il prezzo di emissione sarà determinato applicando, secondo le prassi di mercato per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. *Theoretical Ex Right Price* — TERP) delle azioni esistenti, calcolato secondo le metodologie correnti.

Conseguentemente alla determinazione del prezzo di sottoscrizione (comprensivo di eventuale sovrapprezzo), il Consiglio di Amministrazione definirà il numero massimo di azioni da emettere e il rapporto di assegnazione in opzione delle stesse.

#### **7. Azionisti che hanno manifestato la disponibilità a sottoscrivere l'Aumento di Capitale**

Alla data della presente Relazione, Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. ha fatto pervenire alla Società una lettera di impegno a sottoscrivere la quota di propria pertinenza dell'Aumento di Capitale, pari al 40,92%, per un importo complessivo pari a circa Euro 61 milioni.

#### **8. Periodo previsto per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale**

Subordinatamente al rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, si prevede che il periodo di offerta in opzione ai soci delle azioni di nuova emissione possa completarsi entro la fine del mese di aprile 2018.

#### **9. Godimento delle azioni**

Le azioni di nuova emissione oggetto dell'Aumento di Capitale avranno godimento regolare e attribuiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni in circolazione della Società alla data della loro emissione.

#### 10. Effetti sul valore unitario delle azioni dell'eventuale diluizione di detto valore

Trattandosi di un aumento di capitale offerto in opzione, non vi sono effetti diluitivi in termini di quote di partecipazione al capitale sociale complessivo per gli azionisti della Società che decideranno di aderirvi.

L'Aumento di Capitale prevede infatti che a ciascun azionista della Società spetti il diritto di opzione.

Al contrario, gli azionisti che non eserciteranno il proprio diritto di opzione subiranno, a seguito dell'emissione delle azioni, una diluizione della propria partecipazione per effetto delle dimensioni dell'offerta rispetto alla capitalizzazione e dello sconto sul prezzo teorico *ex diritto* (TERP) dell'azione IGD che verrà fissato in prossimità dell'avvio dell'offerta.

#### 11. Modifiche statutarie e diritto di recesso

Qualora la proposta di Aumento di Capitale di cui alla presente Relazione illustrativa venga approvata, sarà necessario procedere alla modifica dell'art. 6 dello Statuto sociale nei termini di seguito indicati.

| TESTO VIGENTE   | TESTO PROPOSTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omissis.</i> | <i>Omissis.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | 6.5 L'Assemblea straordinaria del [18] gennaio 2018 ha deliberato un aumento del capitale sociale a pagamento per un importo massimo pari ad Euro 150 milioni, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, in forma scindibile, mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale e con godimento regolare, da offrirsi in opzione agli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, primo comma del Codice Civile, in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute. L'Assemblea straordinaria predetta ha conferito al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per: (i) definire, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione, tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni del |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | mercato in generale e dell'andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni IGD esistenti, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del Gruppo e considerata la prassi di mercato per operazioni simili. Fermi i criteri di cui sopra, il prezzo di emissione sarà determinato applicando secondo le prassi di mercato per operazioni simili, uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. <i>Theoretical Ex Right Price</i> — TERP) delle azioni IGD esistenti; (ii) determinare — in conseguenza di quanto previsto sub (i) — il numero massimo di azioni di nuova emissione, nonché il rapporto di assegnazione in opzione, procedendo, se del caso, agli eventuali opportuni arrotondamenti del numero delle azioni; e (iii) determinare la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di aumento di capitale, in particolare per l'avvio dell'offerta dei diritti di opzione nonché la successiva offerta in borsa dei diritti eventualmente risultanti inoptati al termine del periodo di sottoscrizione, nel rispetto del termine finale del 31 dicembre 2018. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Le modifiche statutarie sopra illustrate non attribuiscono ai soci che non avranno concorso alle deliberazioni di cui al presente punto all'ordine del giorno il diritto di recedere.

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera,

#### **Proposta**

*"L'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.*

- *esaminata la Relazione degli Amministratori e la proposta ivi formulata;*
- *preso atto dell'attestazione del Collegio Sindacale che il capitale sociale di Euro 599.760.278,16 (cinquecentonovantanovemilionesettecentosessantamila duecentosettantotto virgola sedici) è interamente sottoscritto, versato ed esistente;*

*delibera*

- 1) *di approvare la proposta di aumento di capitale, a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo pari ad Euro 150 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti*

- della Società ai sensi dell'art. 2441, primo comma del Codice Civile, in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute;*
- 2) *di fissare al 31 dicembre 2018 il termine ultimo per dare esecuzione all'aumento di capitale e di stabilire, ai sensi dell'art. 2439, secondo comma del Codice Civile, che l'aumento di capitale, ove non integralmente sottoscritto, si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro tale termine;*
- 3) *di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per:*
- (i) definire, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione, tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni del mercato in generale e dell'andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni IGD esistenti, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del gruppo e considerata la prassi di mercato per operazioni similari. Fermi i criteri di cui sopra, il prezzo di emissione sarà determinato applicando secondo le prassi di mercato per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. Theoretical Ex Right Price — TERP) delle azioni IGD esistenti, calcolato secondo le metodologie correnti;*
  - (ii) determinare — in conseguenza di quanto previsto sub (i) — il numero massimo di azioni di nuova emissione nonché il rapporto di assegnazione in opzione, procedendo, se del caso, agli opportuni eventuali arrotondamenti del numero delle azioni;*
  - (iii) determinare la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di aumento di capitale, in particolare per l'avvio dell'offerta in opzione, nonché la successiva offerta in borsa dei diritti eventualmente risultati inoptati al termine del periodo di sottoscrizione, nel rispetto del termine finale del 31 dicembre 2018;*
- 4) *di modificare l'art. 6 dello Statuto sociale mediante l'inserimento di un nuovo quinto comma, secondo la formulazione di seguito indicata: '6.5 L'Assemblea straordinaria del 18 gennaio 2018 ha deliberato un aumento del capitale sociale a pagamento per un importo massimo pari ad Euro 150 milioni, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, in forma scindibile, mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale e con godimento regolare da offrirsi in opzione agli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, primo comma del Codice Civile, in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute. L'Assemblea straordinaria predetta ha conferito al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per: (i) definire, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione, tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni del mercato in generale e dell'andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni IGD esistenti, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del Gruppo e considerata la prassi di mercato per operazioni similari. Fermi i criteri di cui sopra, il prezzo di*

emissione sarà determinato applicando secondo le prassi di mercato per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. *Theoretical Ex Right Price* — TERP) delle azioni IGD esistenti; (ii) determinare — in conseguenza di quanto previsto sub (i) — il numero massimo di azioni di nuova emissione, nonché il rapporto di assegnazione in opzione, procedendo, se del caso, agli eventuali opportuni arrotondamenti del numero delle azioni; e (iii) determinare la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di aumento di capitale, in particolare per l'avvio dell'offerta dei diritti di opzione nonché la successiva offerta in borsa dei diritti eventualmente risultanti inoptati al termine del periodo di sottoscrizione, nel rispetto del termine finale del 31 dicembre 2018.”;

5) *di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di subdelega, ogni e più ampio potere per dare attuazione alle deliberazioni di cui sopra per il buon fine dell'operazione, ivi inclusi, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, il potere per:*

- (i) *predisporre e presentare ogni documento richiesto ai fini dell'esecuzione dell'aumento deliberato nonché per adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle azioni di nuova emissione, ivi incluso il potere di provvedere alla predisposizione e alla presentazione alle competenti autorità di ogni domanda, istanza, documento o prospetto allo scopo necessario o opportuno;*
- (ii) *apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere, per compiere 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, compreso l'incarico di depositare presso il competente Registro delle Imprese lo Statuto sociale aggiornato con la modificazione del capitale sociale”.*

\* \* \*

Punto 2 all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria – Raggruppamento delle azioni ordinarie IGD nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria avente godimento regolare ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 1 azione ordinaria al fine di consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale. Conseguenti modifiche allo Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il capitale sociale di IGD è pari a Euro 599.760.278,16, suddiviso in n. 813.045.631 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. A seguito dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale sottoposto all'approvazione di codesta assemblea il numero di azioni in circolazione aumenterà, anche in misura significativa.

Si sottopone, pertanto, alla Vostra approvazione un'operazione di raggruppamento azionario, con conseguente riduzione del numero di azioni in circolazione, al fine di consentire la semplificazione della gestione amministrativa delle azioni stesse, nell'interesse degli azionisti.

L'operazione di raggruppamento azionario non ha di per sé influenza sul valore della partecipazione posseduta dagli azionisti, che vedrebbero diminuire il numero di azioni in portafoglio e, nel contempo, aumentare il relativo valore unitario, senza alcun impatto sul controvalore totale dell'investimento a parità di altre condizioni.

L'operazione proposta consiste nel raggruppamento delle azioni ordinarie secondo un rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria con godimento regolare ogni n. 10 azioni ordinarie possedute. Per effetto di tale raggruppamento, il numero totale delle azioni ordinarie sarà ridotto da n. 813.045.631 a n. 81.304.563, senza modifiche all'ammontare del capitale sociale e con annullamento di 1 azione ordinaria IGD come *infra* descritto.

È previsto che il raggruppamento sia realizzato prima dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale oggetto di approvazione di codesta Assemblea, nei tempi e secondo le modalità che saranno concordate con Borsa Italiana e le altre Autorità competenti.

Al fine di consentire la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento, occorre, inoltre, procedere all'annullamento di n. 1 azione ordinaria. A tal fine, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. si è reso disponibile a consentire l'annullamento di n. 1 azione ordinaria dallo stesso detenuta, senza che ciò comporti modifiche all'ammontare del capitale sociale.

Il raggruppamento verrà effettuato ai sensi della normativa applicabile dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli S.p.A., senza alcuna spesa a carico degli azionisti.

Al fine di facilitare le operazioni di raggruppamento per i singoli soci e la gestione di eventuali resti che dovessero emergere dalle stesse, si provvederà a mettere a disposizione degli azionisti un servizio per il trattamento delle eventuali frazioni di azioni non raggruppabili, sulla base dei prezzi ufficiali di mercato e senza aggravio di spese, bolli, o commissioni.

Alla luce di quanto precede, si rende necessaria la modifica dell'articolo 6 dello Statuto sociale al fine di dare atto del numero totale delle azioni rappresentative del capitale a seguito del raggruppamento. Si propone, pertanto, di modificare l'articolo 6 dello Statuto sociale come di seguito indicato.

| TESTO VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TESTO PROPOSTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>Articolo 6</b></p> <p>6.1 Il capitale sociale è di Euro 599.760.278,16 (cinquecentonovantanovemilionsettecentosessantamila duecentosettantotto virgola sedici), diviso in n. 813.045.631 (ottocentotredicimilioniquarantacinquemilaseicentotrentuno) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.</p> <p><i>(omissis)</i></p> | <p align="center"><b>Articolo 6</b></p> <p>6.1 Il capitale sociale è di Euro 599.760.278,16 (cinquecentonovantanovemilionsettecentosessantamila duecentosettantotto virgola sedici), diviso in n. <b>81.304.563</b> <del>813.045.631</del> (ottantunomilionitrecentoquattromilacinquecentosessantatre <del>ottocentotredicimilioniquarantacinquemilaseicentotrentuno</del>) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.</p> <p><i>(omissis)</i></p> |

Le modifiche statutarie sopra illustrate non attribuiscono ai soci che non avranno concorso alle deliberazioni di cui al presente punto all'ordine del giorno il diritto di recedere.

\* \* \* \* \*

Alla luce di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera.

#### **Proposta**

*"L'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A., esaminata la Relazione degli Amministratori illustrativa della proposta di raggruppamento azionario e conseguente modifica dell'articolo 6 dello Statuto sociale*

*delibera*

1. *di approvare il raggruppamento delle azioni ordinarie in circolazione secondo il seguente rapporto: n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie della Società possedute, previo annullamento, ai soli fini di consentire la quadratura complessiva dell'operazione, di n. 1 azione ordinaria di titolarità di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., il tutto senza modifiche all'ammontare del capitale sociale;*
2. *di modificare conseguentemente l'articolo 6 dello Statuto sociale nella formulazione di seguito indicata: "Il capitale sociale è di Euro 599.760.278,16 (cinquecentonovantanovemilionsettecentosessantamila duecentosettantotto virgola sedici), diviso in n. 81.304.563 (ottantunomilionitrecentoquattromilacinquecentosessantatre) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.";*

3. *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di subdelega, ogni e più ampio potere per provvedere a quanto necessario per l'attuazione delle deliberazioni assunte, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di definire con le competenti Autorità modalità e tempi per l'effettuazione dell'operazione, nonché per adempiere alle formalità necessarie per procedere al raggruppamento delle azioni e affinché tutte le deliberazioni adottate in data odierna ottengano le necessarie approvazioni di legge e in generale, per porre in essere 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, compresa inoltre la facoltà di introdurre nella deliberazione stessa tutte le modifiche, aggiunte o soppressioni, non di carattere sostanziale, che fossero ritenute necessarie o anche solo opportune o che fossero eventualmente richieste dalle Autorità competenti in sede di autorizzazione ed iscrizione nonché per depositare nel Registro delle Imprese il testo dello Statuto sociale aggiornato.*

Bologna, 15 Dicembre 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Elio Gasperoni

