



## DOCUMENTO INFORMATIVO

### **RELATIVO ALL'OFFERTA DI SCAMBIO RIVOLTA AI PORTATORI DEI TITOLI OBBLIGAZIONARI CONVERTIBILI "€ 230,000,000 3.50 PER CENT. CONVERTIBLE BONDS DUE 2013"**

*redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato)*

Depositato presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. e pubblicato sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

## ***Indice***

<b><i>Premessa</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>1. Avvertenza</i></b> .....	<b>4</b>
<b><i>2. Informazioni relative all’Offerta di Scambio</i></b> .....	<b>5</b>
2.1 Caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell’Offerta di Scambio .....	5
2.2 Parti correlate con cui l’Offerta di Scambio è posta in essere e natura della correlazione.....	7
2.3 Motivazioni economiche e convenienza per la Società dell’Offerta di Scambio..	7
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell’Offerta di Scambio e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari .....	7
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell’operazione fornendo gli indici di rilevanza applicabili .....	10
2.6 Eventuali variazioni dell’ammontare dei compensi dei componenti dell’organo di amministrazione della Società e/o di società da questo controllate.....	10
2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti della Società.....	11
2.8 Iter relativo all’approvazione dell’operazione.....	11
<b><i>Allegati</i></b> .....	<b>11</b>

## **Premessa**

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (“**IGD**” o la “**Società**”) ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, concernente le operazioni con parti correlate (il “**Regolamento Parti Correlate**”) e dell’art. 11 della “*Procedura adottata ai sensi dell’art. 4 del regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato)*”, adottata dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 11 novembre 2010 (la “**Procedura Parti Correlate**”).

Il presente Documento Informativo illustra sotto un profilo giuridico ed economico l’operazione di offerta di scambio (l’“**Offerta di Scambio**”), approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 aprile 2013, rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili “€ 230,000,000.00 3.50 per cent. Convertible Bond due 2013” in circolazione emessi da IGD (le “**Obbligazioni Convertibili**”) avente come corrispettivo nuovi titoli obbligazionari *senior*, non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza a maggio 2017 (le “**Nuove Obbligazioni**”).

## ***1. Avvertenza***

L'Offerta di Scambio è rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili "€ 230,000,000.00 3.50 per cent. Convertible Bond due 2013" in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero, con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della *Regulation S* dello *Unites States Act* del 1933 (i "Portatori").

Sulla base delle informazioni note alla Società, le società Coop Adriatica S.c.ar.l. ("Coop Adriatica") e Unicoop Tirreno Società Cooperativa ("Unicoop Tirreno"), entrambe parti correlate di IGD, per la ragioni di seguito indicate, alla data del 15 febbraio 2013 risultavano titolari, complessivamente, di Obbligazioni Convertibili per un controvalore complessivo pari a circa Euro 182 milioni.

Coop Adriatica detiene una partecipazione pari al 42,773% del capitale sociale ordinario di IGD e, pertanto, è azionista di controllo della Società ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento.

Unicoop Tirreno detiene una partecipazione pari al 15,184% del capitale sociale ordinario di IGD.

Inoltre, in data 12 giugno 2012 Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno concordato lo scioglimento anticipato del patto parasociale stipulato nel febbraio 2011 e, in pari data, hanno stipulato un nuovo patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122 commi 1 e 5 lett. a) e b), del TUF avente ad oggetto azioni di IGD, con l'obiettivo di perseguire un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa (il "Patto"). A seguito delle modifiche apportate in data 5 luglio 2012 e in data 11 dicembre 2012, il Patto ha ad oggetto complessive n. 191.272.741 azioni ordinarie di IGD, pari al 57,957% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto, e n. 168.312.894 azioni ordinarie di IGD, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco.

Alla luce di quanto precede, benché rivolta a parità di condizioni a una pluralità di soggetti oblati, l'Offerta di Scambio può qualificarsi come "operazione con parti correlate" ai sensi dell'Allegato 1 al Regolamento Parti Correlate, richiamato dall'art. 2 lett. e) della Procedura Parti Correlate.

L'Offerta di Scambio si qualifica come "operazione di maggiore rilevanza" ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del Regolamento Parti Correlate, in quanto supera le soglie di significatività indicate nell'Allegato 3 del Regolamento Parti Correlate.

Alla luce di quanto premesso, il 17 aprile 2013, il Comitato si è riunito al fine di rilasciare, ai sensi dell'art. 7.1 della Procedura Parti Correlate, il proprio parere motivato sull'interesse di IGD al compimento dell'Offerta di Scambio, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In aggiunta a quanto precede, l'analisi del Comitato è stata altresì supportata dalla valutazione dei termini e delle condizioni dell'operazione effettuata da un esperto indipendente, come indicato nel successivo paragrafo 2.8.

Si segnala che, in riferimento alla riunione del 18 aprile 2013, nel corso della quale il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato, nei termini illustrati in Premessa e *infra* più dettagliatamente specificati, l'emissione delle Nuove Obbligazioni e l'Offerta di Scambio:

- (i) il Consigliere Sergio Costalli ha dichiarato di essere portatore di un interesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 cod. civ. e si è astenuto dal manifestare il proprio voto in relazione all'Offerta di Scambio, in quanto Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Unicoop Tirreno;
- (ii) il Consigliere Aristide Canosani ha dichiarato di essere portatore di un interesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 cod. civ. e si è astenuto dal manifestare il proprio voto in relazione all'Offerta di Scambio, in quanto membro del Consiglio di Amministrazione di Coop Adriatica.

Infine, si rileva quanto segue:

- (i) il Consigliere Roberto Zamboni riveste la carica di Direttore Sviluppo e Patrimonio di Coop Adriatica;
- (ii) il Consigliere Leonardo Caporioni riveste la carica di Direttore Amministrazione e Bilancio di Unicoop Tirreno;
- (iii) il Consigliere Fernando Pellegrini riveste la carica di Direttore Centrale Finanza, Patrimonio e Bilancio di Unicoop Tirreno.

Durante la riunione del Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2013, i predetti amministratori erano assenti giustificati.

Per maggiori informazioni si rinvia ai paragrafi 2.2 e 2.8 del Documento Informativo.

## **2. Informazioni relative all'Offerta di Scambio**

### **2.1 Caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Offerta di Scambio**

In data 28 giugno 2007, la Società ha emesso n. 2.300 titoli obbligazionari convertibili in azioni ordinarie IGD "€ 230,000,000 2.50 per cent. Convertible Bonds due 2012", del valore nominale unitario di Euro 100.000, per complessivi nominali Euro 230.000.000, con scadenza al 28 giugno 2012 e pagamento di una cedola su base semestrale ad un tasso di interesse fisso pari al 2,5%.

In data 22 aprile 2010, l'Assemblea Straordinaria di IGD ha deliberato, tra l'altro, di apportare talune modifiche ai termini e alle condizioni dei suddetti titoli concernenti (i) il differimento della data di scadenza del prestito dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013, (ii) l'incremento del tasso di interesse dal 2,5% al 3,5% e la previsione del pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale, (iii) la modifica del prezzo di conversione da Euro 4,93 a Euro 2,75 per azione. In ragione delle predette modifiche, i titoli obbligazionari convertibili sono stati ridenominati "€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bond due 2013"

Successivamente, per effetto dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011, deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti della Società in data 19 aprile 2012, il prezzo di conversione delle Obbligazioni Convertibili è stato rettificato da Euro 2,75 a Euro 2,7257.

In data 18 aprile 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato (i) l'emissione di massime n. 2.300 Nuove Obbligazioni, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e (ii) la promozione dell'Offerta di Scambio, nei termini e condizioni

stabiliti nell'*Exchange Offer Memorandum* approvato dal medesimo Consiglio di Amministrazione (il "**Memorandum**").

L'Offerta di Scambio è rivolta esclusivamente ai Portatori ed è svolta in Italia in regime di esenzione dall'applicazione delle disposizioni di legge e regolamentari in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio ai sensi dell'art. 101-*bis*, comma 3-*bis* del TUF e dell'art. 35-*bis*, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999.

L'Offerta di Scambio è volta a consentire il rifinanziamento delle Obbligazioni Convertibili in circolazione, per un importo complessivo pari ad Euro 230 milioni, in scadenza al 28 dicembre 2013.

Qualora i Portatori non aderiscano all'Offerta di Scambio per l'intero ammontare di Euro 230.000.000, la Società si riserva la facoltà di collocare le obbligazioni residue a investitori terzi in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero (tali Nuove Obbligazioni oggetto di collocamento, le "**Obbligazioni Residue**").

Le Nuove Obbligazioni saranno regolate dalla legge inglese e avranno le seguenti caratteristiche:

- valore nominale unitario pari a Euro 100.000;
- durata pari a quattro anni decorrenti dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale (il "**Nuovo Prezzo di Emissione**");
- diritto al pagamento di un interesse fisso da determinarsi maggiorando di 375 *basis points* il tasso *midswap* a 4 anni che sarà rilevato il giorno lavorativo successivo alla conclusione dell'Offerta di Scambio, da corrisondersi annualmente in via posticipata al maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione alla data di scadenza, congiuntamente agli interessi da corrisondersi alla medesima data, da determinarsi secondo le modalità indicate al punto precedente e in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di *c.d. change of control*, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato della *Luxembourg Stock Exchange*.

Ciascun Portatore le cui Obbligazioni Convertibili vengano accettate per lo scambio riceverà, al momento del regolamento dell'Offerta di Scambio - prevista il 6 maggio 2013 - una Nuova Obbligazione per ogni Obbligazione Convertibile. Pertanto, ogni Portatore riceverà, alla data di regolamento, un ammontare nominale di Nuove Obbligazioni pari all'ammontare nominale di Obbligazioni Convertibili accettate per lo scambio.

Alla data di regolamento, IGD corrisponderà ai Portatori le cui Obbligazioni Convertibili vengano accettate per lo scambio, ai sensi della Offerta di Scambio, un rateo interessi (*Accrued Interest Payment*) pari agli interessi maturati e non corrisposti sulle Obbligazioni Convertibili dalla data di pagamento degli interessi immediatamente precedente (inclusa) sino alla data di regolamento (esclusa).

La Società si riserva la facoltà di prorogare, riaprire, modificare e/o revocare l'Offerta di Scambio, secondo quanto previsto nel Memorandum.

In data 22 aprile 2013 l'Assemblea dei titolari delle obbligazioni convertibili "€ 230.000.000 3.50 per cent. Convertible Bond due 2013" ha altresì approvato le seguenti proposte di modifica dei termini e delle condizioni del regolamento delle Obbligazioni Convertibili:

- (i) la modifica della clausola c.d. di *negative pledge* volta a consentire alla Società la possibilità di deliberare future emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali sui propri beni o sui beni di società controllate;
- (ii) l'introduzione di un'opzione *put* in favore dei Portatori, esercitabile dagli stessi nell'eventualità in cui la Società deliberi emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali.

## *2.2 Parti correlate con cui l'Offerta di Scambio è posta in essere e natura della correlazione*

I Portatori correlati a IGD cui l'Offerta di Scambio è rivolta e che, sulla base delle informazioni note alla Società al 15 febbraio 2013, risultano, complessivamente, titolari di Obbligazioni Convertibili per un controvalore complessivo pari a circa Euro 182 milioni, sono:

- (i) Coop Adriatica, parte correlata della Società in quanto suo soggetto controllante, in virtù di una quota di partecipazione pari al 42,773% del capitale sociale di IGD;
- (ii) Unicoop Tirreno, titolare di una partecipazione pari al 15,184% del capitale sociale di IGD.

Come precedentemente esaminato, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno sono legate dal Patto, che ha come obiettivo il perseguimento di un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa.

## *2.3 Motivazioni economiche e convenienza per la Società dell'Offerta di Scambio*

L'Offerta di Scambio è volta a consentire il rifinanziamento delle Obbligazioni Convertibili in circolazione, per un importo complessivo pari ad Euro 230 milioni, in scadenza al 28 dicembre 2013.

L'Offerta di Scambio appare altresì in linea con la strategia finanziaria elaborata dalla Società nel Piano Strategico 2012-2015 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 2 ottobre 2012.

## *2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Offerta di Scambio e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari*

Ai fini della determinazione dei termini e delle condizioni dell'Offerta di Scambio, il Consiglio di Amministrazione si è avvalso della consulenza di Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. ("Mediobanca"), in qualità di esperto indipendente, per quanto attiene agli aspetti finanziari dell'Offerta di Scambio, conferendo alla stessa apposito incarico in data 12 aprile 2013.

L'esperto indipendente Mediobanca è stato selezionato dalla Società alla stregua delle procedure e dei regolamenti interni, sulla base della riconosciuta esperienza, professionalità e competenza della stessa, ai fini dell'emissione di un'opinione professionale sui termini e le condizioni dell'Offerta di Scambio.

Le valutazioni condotte da Mediobanca contengono assunzioni e stime considerate ragionevolmente appropriate dalla stessa, con riferimento alla prassi nazionale ed internazionale, e determinate *inter alia* sulla base delle informazioni fornite dalla Società e/o desunte da dati pubblicamente disponibili, ivi inclusi quelli relativi a dati di mercato.

Per l'espletamento dell'incarico Mediobanca ha preso in esame (i) l'*Offering Circular* di IGD relativa ai titoli obbligazionari convertibili "€ 230,000,000 2.50 per cent. *Convertible Bonds due 2012*", (ii) il verbale dell'Assemblea degli obbligazionisti del 22 aprile 2010, il Verbale dell'Assemblea degli Azionisti del 22 aprile 2010 e il comunicato stampa del 17 maggio 2012 relativo all'aggiustamento del prezzo di conversione delle Obbligazioni Convertibili, (iii) l'avviso di convocazione dell'Assemblea dei Portatori pubblicato in data 27 marzo 2013, (iv) la bozza del Memorandum del 16 aprile 2013, (v) la bozza del *Listing Prospectus* delle Nuove Obbligazioni del 16 aprile 2013, (vi) la sintesi dei dati economico-finanziari e altre informazioni sulla Società inviata dalla Società a Mediobanca in data 9 aprile 2013, (vii) le variabili quotate nei mercati finanziari alla data del 16 aprile 2013 e *inter alia*, la curva dei tassi, il prezzo dell'azione IGD pari a Euro 0,8595 e le quotazioni di mercato di una selezione di titoli obbligazionari *senior unsecured* europei e titoli governativi italiani.

In particolare, Mediobanca ha rappresentato di aver utilizzato le seguenti metodologie:

- (i) ai fini dell'individuazione di un *pricing* teorico delle Obbligazioni Convertibili:
  - valorizzazione delle componenti opzionali implicite nell'obbligazione convertibile effettuata attraverso un modello *Trinomial Tree* e fondata su una serie di parametri quali: la scadenza della facoltà di conversione, le caratteristiche della modalità di conversione, il livello dei tassi d'interesse, la volatilità dell'azione, il flusso previsto dei dividendi, il prezzo di esercizio e il relativo rapporto con il valore di mercato dell'azione sottostante, il costo del prestito titoli dell'azione;
  - valutazione della pura componente obbligazionaria delle Obbligazioni Convertibili (ossia il valore teorico dell'obbligazione convertibile privata della facoltà di conversione) indicativa del valore attuale di cedole e rimborso del capitale, scontate ai tassi impliciti nella curva rilevata al momento della valorizzazione, aumentati dello *spread* di credito della Società per la vita residua delle Obbligazioni Convertibili al momento della valorizzazione;
- (ii) ai fini della determinazione di uno *spread* di emissione teorico delle Nuove Obbligazioni;
  - analisi dei livelli di negoziazione osservati sul mercato secondario per una selezione di prestiti obbligazionari di tipo *senior unsecured* emessi da società operanti in diversi settori nonché di titoli governativi e stima di un *new issue premium*.



Nell'espletamento del suddetto incarico Mediobanca ha incontrato le seguenti difficoltà:

- (ii) l'illiquidità del mercato delle Obbligazioni Convertibili;
- (iii) la mancanza di dati di mercato relativi a volatilità e *borrow cost* dell'azione IGD che ha comportato per Mediobanca la necessità di effettuare delle ipotesi di stima degli stessi, con conseguente emergere della seguenti ulteriori criticità:
  - difficoltà di stima della volatilità dell'azione IGD dovuta alla mancanza di un mercato delle opzioni (la volatilità è stata desunta da quella realizzata dal titolo);
  - difficoltà di stima del *borrow cost* dovuta alla mancanza di un mercato di prestito titoli delle azioni IGD;
- (iv) l'assenza di una curva di emissioni obbligazionarie della Società;
- (v) l'assenza di un titolo obbligazionario perfettamente comparabile con le Nuove Obbligazioni in termini di settore di attività e paese della Società, scadenza e *rating*;
- (vi) l'assenza di un *credit rating* della Società che ha comportato le seguenti criticità:
  - difficoltà di stima del *credit spread* della Società ai fini della determinazione teorica del prezzo corrente delle Obbligazioni Convertibili;
  - necessità da parte di Mediobanca di individuare un *range* ipotetico di *spread* di emissione delle Nuove Obbligazioni basato sulle attuali condizioni di mercato, sui livelli di negoziazione sul mercato secondario di altri titoli obbligazionari *senior unsecured* e governativi considerando, su indicazione della Società, una fascia di *rating* pari a "BB";
- (vii) la volatilità del mercato *fixed income* e di conseguenza degli *spread* di credito.

Sulla base delle valutazioni effettuate e subordinatamente a quanto sopra espresso, l'applicazione delle metodologie individuate porta ad ottenere:

- un *range* teorico di *pricing* delle Obbligazioni Convertibili pari a: 99,85%-100,40%;
- un *range* teorico di *spread* di emissione delle Nuove Obbligazioni stimato per la fascia di *rating* considerata pari a 3,75% - 5,50%.

Mediobanca ha ritenuto di collocare (i) le Obbligazioni Convertibili nella parte bassa dell'intervallo teorico di *pricing*, e (ii) le Nuove Obbligazioni al livello minimo del *range* teorico di *spread* di emissione considerato, sulla base dei termini e delle condizioni dell'Offerta di Scambio, rappresentati dalla Società nella bozza di Memorandum del 16 aprile 2013 e/o successivamente comunicati per iscritto, e considerate le condizioni di mercato alla data del 16 aprile 2013.

In data 18 aprile 2013, Mediobanca ha emesso la propria *opinion*, confermando che i termini e le condizioni dell'Offerta di Scambio per come rappresentati nella bozza del Memorandum del 16 aprile 2013, sottoposta all'esame della stessa Mediobanca, possono essere considerati complessivamente non svantaggiosi per la Società rispetto alle attuali condizioni di mercato.

L'*opinion* di Mediobanca è riferita alle condizioni economiche e di mercato al 16 aprile 2013 e tiene in opportuna considerazione l'attuale volatilità del contesto economico - finanziario.

Le valutazioni contenute nell'*opinion* di Mediobanca e riportate nel Documento Informativo sono state riprodotte coerentemente con il contenuto del parere a cui fanno riferimento e, per quanto a conoscenza di IGD, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

Non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra Mediobanca e (i) IGD, (ii) i soggetti che controllano IGD, le sue società controllate o soggette a comune controllo con quest'ultima e (iii) gli Amministratori delle società di cui ai precedenti punti (i) e (ii).

#### *2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione fornendo gli indici di rilevanza applicabili*

L'Offerta di Scambio è stata considerata un'operazione di maggiore rilevanza in quanto l'indice di rilevanza del controvalore risulta superiore alla soglia del 5% ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate.

Alla data del Documento Informativo non risultano pervenuti alla Società impegni relativi all'adesione all'Offerta di Scambio.

Gli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Offerta di Scambio sono quelli tipici delle operazioni di finanziamento; l'Offerta di Scambio è infatti volta a consentire il rifinanziamento delle Obbligazioni Convertibili in circolazione, per un importo complessivo pari ad Euro 230.000.000, in scadenza al 28 dicembre 2013.

In caso di integrale adesione all'Offerta di Scambio:

- con riferimento agli effetti economici, l'adesione all'Offerta di Scambio comporterà, per l'esercizio 2013, un aumento degli oneri finanziari, tenuto conto delle attuali condizioni delle Obbligazioni Convertibili; per gli esercizi successivi, gli oneri finanziari saranno in linea con la strategia finanziaria elaborata dalla Società nel Piano Strategico 2012-2015;
- con riferimento agli effetti patrimoniali, l'adesione all'Offerta di Scambio comporterà un trasferimento delle passività finanziarie pari a € 230.000.000 da passività finanziarie correnti a passività finanziarie non correnti;
- con riferimento agli effetti finanziari, l'adesione all'Offerta di Scambio comporterà un allungamento della scadenza del debito di circa ulteriori 4 anni;

#### *2.6 Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questo controllate*

I compensi dell'organo di amministrazione della Società e/o delle società da questa controllate non sono destinati a variare in funzione dell'operazione descritta nel Documento Informativo.

## *2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti della Società*

Nell'Offerta di Scambio non sono coinvolti, quali parti correlate, componenti del Consiglio di Amministrazione, membri del Collegio Sindacale, direttori generali e/o dirigenti di IGD.

Si rinvia in ogni caso a quanto già osservato nel precedente paragrafo 1.

## *2.8 Iter relativo all'approvazione dell'operazione*

L'Offerta di Scambio si qualifica come "operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Parti Correlate, nonché dell'art. 2 lett. i) della Procedura Parti Correlate, e pertanto è stata sottoposta all'*iter* di approvazione descritto dall'art. 7 della Procedura Parti Correlate.

L'Offerta di Scambio è stata pertanto approvata dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 18 aprile 2013, con il previo parere favorevole – rilasciato in data 17 aprile 2013 – del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società circa la sussistenza dell'interesse della Società al compimento dell'Offerta di Scambio, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Consiglio di Amministrazione di IGD si sono avvalsi della consulenza di Mediobanca, in qualità di esperto indipendente, che ha rilasciato ai medesimi, rispettivamente, in data 17 aprile e 18 aprile 2013, la propria *opinion* sui termini e le condizioni dell'Offerta di Scambio.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società è stato coinvolto nella fase delle trattative e dell'istruttoria dell'operazione e ha ricevuto dall'Amministratore Delegato e dalle competenti funzioni aziendali, "Finanza e Tesoreria" ed "Amministrazione Affari Legali e Societari" un flusso informativo completo e tempestivo sull'Offerta di Scambio. Nel corso delle riunioni del 13 novembre 2012 e del 26 febbraio 2013, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ha ricevuto un adeguato e puntuale aggiornamento in merito alla prospettata Offerta di Scambio.

In data 17 aprile 2013, il Comitato ha espresso all'unanimità il proprio parere favorevole, allegato al presente Documento Informativo, circa la sussistenza dell'interesse della Società al compimento dell'Offerta di Scambio, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

### *Allegati*

- *Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 17 aprile 2013*

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Gilberto Coffari



**PARERE DEL  
COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI  
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE -  
SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.  
DEL 17 APRILE 2013**

*(redatto ai sensi dell'art. 7.1 della "Procedura adottata ai sensi dell'art. 4 del regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato)", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010)*

Bologna, 17 aprile 2013

Il presente parere è rilasciato dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (il "Comitato") di Immobiliare Grande Distribuzione – Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ("IGD" o la "Società") ai sensi dell'art. 7.1 della "Procedura adottata ai sensi dell'art. 4 del regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato)" approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010, in materia di operazioni con parti correlate (la "Procedura Parti Correlate") e ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato (il "Regolamento Parti Correlate"), in relazione alla prospettata operazione di Offerta di Scambio (come di seguito definita e illustrata), sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione di IGD convocato per il giorno 18 aprile 2013.

### **Premesse**

In data 28 giugno 2007, la Società ha emesso n. 2.300 titoli obbligazionari convertibili in azioni ordinarie IGD "€ 230,000,000 2.50 per cent. Convertible Bonds due 2012", del valore nominale unitario di Euro 100.000, per complessivi nominali Euro 230.000.000, con scadenza al 28 giugno 2012 e pagamento di una cedola su base semestrale ad un tasso di interesse fisso pari al 2,5%.

In data 22 aprile 2010, l'Assemblea Straordinaria di IGD ha deliberato, tra l'altro, di apportare talune modifiche ai termini e alle condizioni dei suddetti titoli concernenti (i) il differimento della data di scadenza del prestito dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013, (ii) l'incremento del tasso di interesse dal 2,5% al 3,5% e la previsione del pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale, (iii) la modifica del prezzo di conversione da Euro 4,93 a Euro 2,75 per azione. In ragione delle predette modifiche, i titoli obbligazionari convertibili sono stati ridenominati "€ 230.000.000 3.50 per cent. Convertible Bond due 2013" (le "Obbligazioni Convertibili").

Successivamente, per effetto dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011, deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti della Società in data 19 aprile 2012, il prezzo di conversione delle Obbligazioni Convertibili è stato rettificato da Euro 2,75 a Euro 2,7257.

Il Consiglio di Amministrazione della Società è stato convocato per il 18 aprile 2013 per discutere e deliberare in merito a (i) l'emissione di nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000, e con scadenza a maggio 2017 (le "Nuove Obbligazioni"); e (ii) la promozione di un'offerta di scambio rivolta ai portatori (i "Portatori") delle Obbligazioni Convertibili avente come corrispettivo le Nuove Obbligazioni (l'"Offerta di Scambio").

## **1. Descrizione dell'Offerta di Scambio**

### **1.1 Elementi essenziali dell'Offerta di Scambio**

È prevista l'emissione di massime n. 2.300 Nuove Obbligazioni del valore nominale di Euro 100.000 cadauna, per un importo nominale complessivo massimo pari a Euro 230.000.000.

Le Nuove Obbligazioni saranno regolate dalla legge inglese e avranno le seguenti caratteristiche:

- durata pari a quattro anni decorrenti dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale (il “Nuovo Prezzo di Emissione”);
- diritto al pagamento di un interesse fisso da determinarsi maggiorando di 375 *basis points* il tasso mid-swap a 4 anni che sarà determinato il giorno lavorativo successivo alla conclusione dell’Offerta di Scambio, da corrispondersi annualmente in via posticipata al maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, da determinarsi secondo le modalità indicate al punto precedente e in caso di mancato esercizio da parte della Società dell’opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di c.d. *change of control*, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso la *Luxembourg Stock Exchange*.

L’Offerta di Scambio sarà rivolta ai soli Portatori in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all’estero, con esclusione degli Stati Uniti d’America, ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933. Pertanto, l’Offerta di Scambio si svolgerà in Italia in regime di esenzione dall’applicazione delle disposizioni di legge e regolamentari in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio ai sensi dell’art. 101-*bis*, comma 3-*bis*, del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato, e dell’art. 35-*bis*, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato.

L’Offerta di Scambio è volta a consentire il rifinanziamento delle Obbligazioni Convertibili in circolazione, per un importo complessivo pari ad Euro 230 milioni, in scadenza al 28 dicembre 2013. È previsto inoltre che IGD possa, ove le condizioni di mercato lo consentano, emettere ulteriori titoli obbligazionari *senior* aventi le medesime caratteristiche delle Nuove Obbligazioni (le “Obbligazioni Aggiuntive”).

Ciascun Portatore le cui Obbligazioni Convertibili vengano accettate per lo scambio riceverà, alla data di regolamento dell’Offerta di Scambio – allo stato prevista il 6 maggio 2013 – una Nuova Obbligazione per ogni Obbligazione Convertibile (il “Rapporto di Scambio”).

Pertanto, ogni Portatore riceverà, alla data di regolamento, un ammontare nominale di Nuove Obbligazioni pari all’ammontare nominale di Obbligazioni Convertibili accettate per lo scambio.

Alla data di regolamento, IGD corrisponderà ai Portatori le cui Obbligazioni Convertibili vengano accettate per lo scambio, ai sensi della Offerta di Scambio, un rateo interessi (*Accrued Interest Payment*) pari agli interessi maturati e non corrisposti sulle Obbligazioni Convertibili dalla data di pagamento degli interessi immediatamente precedente (inclusa) sino alla data di regolamento (esclusa).

La Società intende presentare istanza di ammissione a quotazione delle Nuove Obbligazioni e delle Obbligazioni Aggiuntive sul mercato regolamentato della *Luxembourg Stock Exchange*.

Si prevede che l'Offerta di Scambio si svolga sulla base della seguente tempistica:

- (i) 18 aprile: approvazione dell'avvio dell'Offerta di Scambio da parte del Consiglio di Amministrazione della Società;
- (ii) 19 aprile: avvio del periodo di adesione all'Offerta di Scambio;
- (iii) il, o intorno al, 26 aprile: conclusione dell'Offerta di Scambio;
- (iv) il, o intorno al, 6 maggio: data di regolamento (la "Data di Regolamento").

In data 18 marzo 2013 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea dei Portatori le seguenti proposte di modifica dei termini e delle condizioni del regolamento delle Obbligazioni Convertibili:

- (i) la modifica della clausola c.d. di *negative pledge* volta a consentire alla Società la possibilità di deliberare future emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali sui propri beni o sui beni di società controllate;
- (ii) l'introduzione di un'opzione *put* in favore dei Portatori, esercitabile dagli stessi nell'eventualità in cui la Società deliberi emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali.

Qualora l'Assemblea dei Portatori, convocata per il giorno 22 aprile 2013, approvi le suddette modifiche dei termini e delle condizioni del regolamento delle Obbligazioni Convertibili, le stesse riguarderanno le sole Obbligazioni Convertibili che non saranno portate in adesione all'Offerta di Scambio.

## *1.2 Parti correlate cui l'Offerta di Scambio è rivolta*

Come sopra indicato, l'Offerta di Scambio è rivolta ai Portatori in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero, con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933.

Sulla base delle informazioni note alla Società, Coop Adriatica S.c.ar.l. ("Coop Adriatica") e Unicoop Tirreno Società Cooperativa ("Unicoop Tirreno"), entrambe parti correlate di IGD per le ragioni di seguito indicate, al 15 febbraio 2013 risultavano titolari, complessivamente, di Obbligazioni Convertibili per un controvalore complessivo pari a circa Euro 182 milioni.

Coop Adriatica detiene una partecipazione pari al 42,773% del capitale sociale ordinario di IGD e, pertanto, è azionista di controllo della Società ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento;

Unicoop Tirreno detiene una partecipazione pari al 15,184% del capitale sociale ordinario di IGD.

Le suddette società sono legate da un patto di sindacato di voto e di blocco ai sensi dell'art. 122 commi 1 e 5, lett. a) e b), del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato, stipulato in data 12 giugno 2012. A seguito delle modifiche apportate in data 5 luglio 2012 e 11 dicembre 2012, il patto ha ad oggetto complessive n. 191.272.741 azioni ordinarie di IGD, pari al 57,957% del capitale

sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto, e n. 168.312.894 azioni ordinarie di IGD, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco.

Alla luce di quanto precede, benché rivolta a parità di condizioni a una pluralità di soggetti oblati, l'Offerta di Scambio può qualificarsi come "operazione con parti correlate" ai sensi dell'Allegato 1 al Regolamento Parti Correlate, richiamato dall'art. 2 lett. e) della Procedura Parti Correlate.

L'Offerta di Scambio si qualifica come "operazione di maggiore rilevanza" ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del Regolamento Parti Correlate, in quanto supera le soglie di significatività indicate nell'Allegato 3 del Regolamento Parti Correlate.

Alla luce di quanto premesso, il 17 aprile 2013, Comitato si è riunito al fine di rilasciare, ai sensi dell'art. 7.1 della Procedura Parti Correlate, il proprio parere motivato sull'interesse di IGD al compimento dell'Offerta di Scambio, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

## **2 Fase Istruttoria**

Ai fini del rilascio del presente parere, il Comitato è stato coinvolto nella fase delle trattative e dell'istruttoria dell'operazione e ha ricevuto dall'Amministratore Delegato e dalle competenti funzioni aziendali, "Finanza e Tesoreria" ed "Amministrazione Affari Legali e Societari" un flusso informativo completo e tempestivo sull'Offerta di Scambio.

In particolare, nel corso delle riunioni del 13 novembre 2012 e del 26 febbraio 2013, il Comitato ha ricevuto un adeguato e puntuale aggiornamento in merito alla prospettata Offerta di Scambio.

Il presente parere è stato approvato nella riunione del Comitato del 17 aprile 2013 alla quale hanno partecipato i Consiglieri Riccardo Sabadini, in qualità di Presidente, Giorgio Boldreghini e Andrea Parenti, nonché l'Amministratore Delegato, Claudio Albertini, il Direttore Finanza, Andrea Bonvicini, il Direttore Amministrazione Affari legali e societari, Grazia Margherita Piolanti, in audio l'avv. Enrico Giordano per lo Studio legale Chiomenti.

Ai fini delle proprie valutazioni, il Comitato ha preso visione ed esaminato i seguenti documenti:

- (i) l'*Offering Circular* predisposta dalla Società con riferimento al prestito "€230,000,000 2.50 per cent. Convertible Bonds due 2012", datata 25 giugno 2007;
- (ii) il verbale dell'Assemblea degli obbligazionisti del 22 aprile 2010 e il verbale dell'Assemblea degli azionisti del 22 aprile 2010;
- (iii) l'avviso di convocazione dell'Assemblea dei Portatori pubblicato in data 27 marzo 2013;
- (iv) la bozza - datata 16 aprile 2013 -dell'*Exchange Offer Memorandum* contenente i termini e le condizioni dell'Offerta di Scambio, da sottoporsi all'approvazione del Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2013 (il "Memorandum"); ;



- (v) la bozza di prospetto relativo all'ammissione a quotazione delle Nuove Obbligazioni sul mercato regolamentato presso la *Luxembourg Stock Exchange*, comprensiva del regolamento delle Nuove Obbligazioni, datata 16 aprile 2013.

Il Comitato ha inoltre ritenuto opportuno avvalersi della consulenza di Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. (“Mediobanca”), in qualità di esperto indipendente, per quanto attiene agli aspetti finanziari dell’Offerta di Scambio, conferendo alla stessa apposito incarico in data 12 aprile 2013. In particolare, il Comitato ha ritenuto di selezionare Mediobanca quale proprio *advisor* in considerazione della riconosciuta esperienza, professionalità e competenza della stessa, e a tal fine in data 12 aprile 2013 la Società ha dato incarico a Mediobanca ai fini dell’emissione di un’opinione professionale sui i termini e le condizioni dell’Offerta di Scambio.

Mediobanca rappresenta di aver utilizzato le seguenti metodologie:

- (i) ai fini dell’individuazione di un *pricing* teorico delle Obbligazioni Convertibili:
- valorizzazione delle componenti opzionali implicite nell’obbligazione convertibile effettuata attraverso un modello *Trinomial Tree* e fondata su una serie di parametri quali: la scadenza della facoltà di conversione, le caratteristiche della modalità di conversione, il livello dei tassi d’interesse, la volatilità dell’azione, il flusso previsto dei dividendi, il prezzo di esercizio e il relativo rapporto con il valore di mercato dell’azione sottostante, il costo del prestito titoli dell’azione;
  - valutazione della pura componente obbligazionaria delle Obbligazioni Convertibili (ossia il valore teorico dell’obbligazione convertibile privata della facoltà di conversione) indicativa del valore attuale di cedole e rimborso del capitale, scontate ai tassi impliciti nella curva rilevata al momento della valorizzazione, aumentati dello spread di credito dell’emittente per la vita residua delle Obbligazioni Convertibili al momento della valorizzazione;
- (ii) ai fini della determinazione di uno *spread* di emissione teorico delle Nuove Obbligazioni:
- analisi dei livelli di negoziazione osservati sul mercato secondario per una selezione di prestiti obbligazionari di tipo *senior unsecured* emessi da società operanti in diversi settori nonché di titoli governativi e stima di un c.d. *new issue premium*.

Sulla base delle valutazioni effettuate, Mediobanca ha evidenziato che l’applicazione delle metodologie individuate porta ad ottenere:

- (i) un *range* teorico di *pricing* delle Obbligazioni Convertibili pari a: 99,85%-100,40%;
- (ii) un *range* teorico di *spread* di emissione delle Nuove Obbligazioni stimato per la fascia di *rating* considerata pari a 3,75% - 5,50%.

In data 17 aprile 2013 Mediobanca ha emesso la propria *opinion*, confermando che i termini e le condizioni dell’Offerta di Scambio per come rappresentati nella bozza del Memorandum del 16 aprile 2013, sottoposta all’esame della stessa Mediobanca, possono essere considerati complessivamente non svantaggiosi per la Società rispetto alle attuali condizioni di mercato.

L'*opinion* di Mediobanca è riferita alle condizioni economiche e di mercato al 16 aprile 2013 e tiene in opportuna considerazione l'attuale volatilità del contesto economico finanziario.

### **3 Analisi e valutazioni del Comitato**

#### **3.1 *Interesse di IGD al compimento dell'Offerta di Scambio***

Il Comitato, esaminata la documentazione indicata nel precedente Paragrafo 2 e preso atto altresì delle valutazioni espresse nell'*opinion* di Mediobanca, ha constatato che l'Offerta di Scambio possa essere considerata complessivamente non svantaggiosa per la Società stessa rispetto alle attuali condizioni di mercato. .

Sulla base di quanto sopra e dei documenti forniti al Comitato, emerge inoltre che l'Offerta di Scambio risulta in linea con la strategia finanziaria elaborata dalla Società nel Piano Strategico 2012-2015 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 2 ottobre 2012.]

#### **3.2 *Convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Offerta di Scambio***

Sotto il profilo della convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Offerta di Scambio, il Comitato ha riscontrato la convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Offerta di Scambio.

### **4 Conclusioni**

Alla luce di quanto precede, e sulla base delle predette informazioni ricevute, il Comitato, per quanto di propria competenza, esprime all'unanimità il proprio parere favorevole circa la sussistenza di un interesse della Società al compimento dell'Offerta di Scambio, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Le conclusioni favorevoli all'Offerta di Scambio illustrate nel presente parere assumono che le informazioni e i documenti esaminati ai fini del suo rilascio non subiscano modificazioni sostanziali da parte degli organi sociali competenti e che, dalle analisi condotte dagli organi sociali competenti e dagli *advisor*, come in precedenza indicate, non emergano elementi nuovi o ulteriori che, se noti alla data odierna, sarebbero idonei a incidere sulle valutazioni a cui è stato chiamato il Comitato.

Il Comitato Parti Correlate



Riccardo Sabadini



Giorgio Boldreghini



Andrea Parenti