

Repertorio n. 150744

Fascicolo n. 33692

VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette (2007) oggi lunedì venticinque (25) giugno

alle ore 9,35

In Ravenna, Piazza Mameli n. 1, presso l'Hotel Jolly.

Davanti a me Dottor Giancarlo Pasi Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ravenna, con residenza in Ravenna, si è costituito il signor

COFFARI GILBERTO, nato a Bertinoro (FC) il 12 giugno 1946, residente a Cervia, Via Meucci n. 4,

Comparente, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio sono certo.

Esso comparente agendo nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.p.a.**" o in forma abbreviata "**IGD S.p.a.**" con sede in Ravenna (RA) Via Agro Pontino n.13, capitale sociale Euro 309.249.261,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 00397420399, R.E.A. n.88573, mi richiede di porre a verbale le deliberazioni dell'Assemblea straordinaria dei soci.

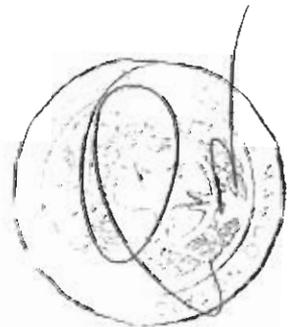
Ai sensi dello statuto sociale assume la presidenza dell'Assemblea il signor Coffari Gilberto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale constata e dichiara quanto segue:

- che la presente assemblea straordinaria è stata regolarmente convocata a norma di legge e di statuto, in questo luogo, in prima convocazione per le ore 9,30 del giorno di oggi e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 26 giugno 2007, ora e luogo medesimi, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Finanza & Mercati" del giorno giovedì 24 maggio 2007 n. 101;

- che, come risulta dall'elenco nominativo che previa visione e sottoscrizione del costituito e mia, allego al presente atto sotto la lettera "A", sono presenti in proprio od in forza di regolari deleghe da conservarsi agli atti della società, n. due (2) rappresentanti di 38 (trentotto) azionisti portanti complessivamente n. 185 470 766 azioni sulle complessive n. 309.249.261 (trecentonovemilioni duecentoquarantannovemiladuecentosessantuno) azioni ordinarie rappresentanti l'intero capitale della società e che è quindi presente il 59,975% (cinquantanove e novecentosettantacinque per cento)

- che essendo tutte le azioni sociali dematerializzate ed accentrare a MONTE TITOLI S.p.a, sono state rilasciate nei termini di legge, per tutte le azioni qui rappresentate, le apposite comunicazioni previste dall'art. 34/bis della delibera CONSOB n. 11768 del 23 dicembre 1998

Registrato a Ravenna
il 26/06/2007
al n. 6312 Mod. A.T.
D. ... al Registro Im-
pre di Ravenna
il 25/06/2007
R.E.A. n. 88573
Reg. Imp. 00397420399



- che come risulta dall'apposita verifica eseguita da collaboratori di fiducia di esso Presidente, le deleghe di partecipazione alla presente assemblea sono tutte conformi al disposto dell'art. 2372 C.C. nonché agli articoli 136 e seguenti e 160 del D.Lgs n. 58/1998;

- che è presente l'Organo Amministrativo in persona di esso comparente e dei Consiglieri Carbonari Filippo Maria e Sabadini Riccardo

- che del Collegio Sindacale sono presenti: il sindaco Chiusoli Roberto

- che, per la Società di Revisione non è presente alcun rappresentante

- che, in considerazione di tutto quanto sopra constatato, la presente assemblea straordinaria, in prima convocazione è validamente costituita ai sensi di legge e di statuto ed atta a discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Emissione di un prestito obbligazionario convertibile in azioni ordinarie IGD ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 1.c.c. di un importo nominale complessivo pari ad euro 230.000.000,00 riservato a investitori istituzionali.

Conseguente aumento del capitale sociale ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 2 c.c., in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 c.c., a servizio della conversione del prestito obbligazionario, per massimi Euro 46.653.144,00 mediante emissione di massime n. 46.653.144 azioni ordinarie IGD, del valore nominale di Euro 1,00 cadauna. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente, preliminarmente, fa constatare e dichiara quanto segue:

- che, ai sensi della delibera CONSOB del 14 maggio 1999 n. 11971, è stato redatto l'elenco degli azionisti che partecipano alla società con azioni in misura superiore al 2% del capitale sociale sottoscritto, rappresentato da azioni con diritto di voto secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 e da altre informazioni a disposizione con l'indicazione del numero delle azioni da ciascuno direttamente o indirettamente possedute e della relativa percentuale di capitale sociale posseduta; tale elenco viene qui riportato come segue:

- Coop. Adriatica, s.c.a r.l. n. 128.329.438 (centoventottomilionitrecentoventinove milaquattrocentotrentotto) azioni ordinarie, pari al 41,497% (quarantuno virgola quattrocentonovantasette per cento) del capitale sociale;

- Unicoop Tirreno, società cooperativa n. 42.186.691 (quarantaduemilionicentoottantaseimilaseicentonovantuno) azioni ordinarie, pari al 13,642% (tredici virgola seicentoquarantadue per cento) del capitale sociale;

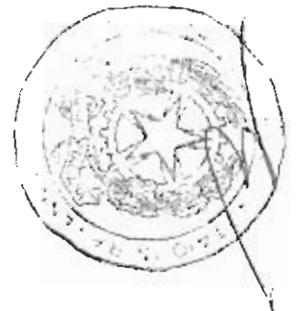
- che ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs n. 58/1998, alla Società risulta essere stato stipulato un patto parasociale, avente ad oggetto azioni della Società tra gli azionisti COOP. ADRIATICA e UNICOOP TIRRENO, per il quale sono stati adempiuti tutti gli obblighi e/o adempimenti previsti dall'art. 122 del suddetto D.Lgs n. 58/1998;
- che ai sensi dell'art.122 del D.Lgs n.58/1998, alla società risulta essere stato stipulato un patto di consultazione, avente ad oggetto azioni della società tra Fondazione Cassa di Risparmio di Imola, Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna e Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì, per il quale sono stati adempiuti tutti gli obblighi e/o adempimenti previsti dall'art.122 del suddetto D.Lgs n.58/1998;
- su richiesta espressa del Presidente stesso, nessun partecipante all'Assemblea ha comunicato l'esistenza di eventuali ulteriori patti parasociali ai sensi dell'art.122 del medesimo D.Lgs.;
- che la società non ha emesso prestiti obbligazionari;
- che la società non ha emesso azioni munite di particolari diritti;
- che il capitale sociale di euro 309.249.261,00 (trecentonovemiliduecentoquarantanovemiladuecentosessantuno virgola zero zero) è interamente versato;
- che sono stati regolarmente espletati nei confronti della CONSOB e della Borsa Italiana S.p.A, gli adempimenti informativi di cui agli artt. 70 e 92 del Regolamento n.11971 del 14 maggio 1999 e non sono pervenute richieste di chiarimenti ed osservazioni da parte della CONSOB e della Borsa Italiana s.p.a. stesse;
- che nessuno degli intervenuti ha fatto presente l'eventuale carenza di legittimazione al voto ai sensi della disciplina vigente.

Dà quindi atto della presenza del personale qualificato per il miglior svolgimento dei lavori assembleari e ricorda che gli azionisti o relativi procuratori che intendessero abbandonare l'assemblea prima del termine o comunque prima della votazione devono farlo rilevare all'uscita per l'aggiornamento dei voti presenti.

Il Presidente informa che, ai sensi e per gli effetti del Codice in materia di protezione dei dati personali, i dati degli azionisti o degli aventi diritto al voto partecipanti all'Assemblea saranno trattati dalla Società esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione degli adempimenti assembleari.

Prima di passare alla trattazione dell'argomento all'ordine del giorno, il Presidente informa che in sala è attivo un sistema di audio registrazione ai fini della verbalizzazione della presente assemblea. Egli inoltre comunica che la votazione sarà effettuata per alzata di mano.

Il Presidente invita i presenti a segnalare l'eventuale ca-



renza di legittimazione al voto ai sensi della disciplina vigente ed iniziando a trattare l'ordine del giorno, espone all'assemblea, illustrandone le motivazioni, la proposta di emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie della Società, ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 1, c.c., aventi valore nominale complessivo pari ad euro 230.000.000,00 (duecentotrentamila milioni virgola zero zero), (le "Obbligazioni Convertibili") con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 5 e 6 c.c. riservate a investitori istituzionali individuati mediante raccolta di ordini di sottoscrizione; nonché contestuale aumento del capitale sociale della società, ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 2. c.c. 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 riservate irrevocabilmente e incondizionatamente al servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili (l'"Aumento di Capitale").

Egli informa che la relazione illustrativa è stata trasmessa alla CONSOB nei termini previsti del Regolamento Consob 11971/1999; inoltre la relazione è stata messa a disposizione del pubblico nei termini previsti dalla legge, dal Regolamento Consob n. 11971/1999 e dal D.M 437/98 presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A.

Per una descrizione della determinazione del rapporto di cambio dei termini e delle modalità di conversione delle obbligazioni convertibili in azioni il Presidente rinvia alla relazione illustrativa di cui sopra approvata dal Consiglio di Amministrazione e che verrà allegata al presente verbale.

Il Presidente fa altresì presente che il parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni, rilasciato dalla società di Revisione Reconta Ernest & Young S.p.A, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2441, comma 6, c.c. e dell'art. 158 del D.Lgs 58/1998, è stato messo a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. e verrà allegato al presente verbale.

Il Presidente sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea la proposta di delibera.

L'assemblea straordinaria degli azionisti, udite le proposte formulate dal Presidente e preso atto del parere sulla congruità del prezzo di emissione rilasciato dalla società di Revisione Reconta Ernest & Young S.p.A.,

DELIBERA

1) di approvare l'operazione di emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie di nuova emissione della società ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 1, c.c. con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 c.c., riservato ad investitori istituzionali individuati mediante raccolta di ordini di sottoscrizione, e

di importo nominale complessivo pari ad euro 230.000.000,00, rappresentato da complessive n. 2.300 obbligazioni convertibili del valore nominale di euro 100.000,00 cadauna, (le "Obbligazioni Convertibili") ed aventi le seguenti principali caratteristiche:

a) facoltà di conversione, ad iniziativa dell'obbligazionista, in ogni momento a partire dal 40° giorno dalla data di regolamento dell'operazione e fino a sei giorni prima della data di scadenza del prestito (ovvero fino alla data di scadenza del prestito nelle ipotesi stabilite dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili), in azioni ordinarie di nuova emissione della società, aventi le medesime caratteristiche e gli stessi diritti delle azioni ordinarie in circolazione alla data di emissione di dette nuove azioni, con un rapporto di conversione pari a n. 20.283,97565 azioni ordinarie della società, del valore nominale di euro 1,00 cadauna, per ogni Obbligazione Convertibile del valore nominale di Euro 100.000,00, fatti salvi eventuali aggiustamenti, come previsti dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili la cui bozza è allegata alla Relazione redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 c.c.

b) durata del prestito stabilita in 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di regolamento dell'operazione;

c) diritto al pagamento di un tasso di interesse fisso pari al 2,5% annuo del valore nominale delle Obbligazioni Convertibili da corrispondersi mediante pagamento di una cedola annuale per cassa pari al 2,5% del valore nominale delle Obbligazioni Convertibili;

d) rimborso delle Obbligazioni Convertibili alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, da determinarsi secondo le modalità indicate al precedente punto c), in caso, tra l'altro, di mancata conversione entro i termini fissati al precedente punto a) 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 Obbligazioni Convertibili;

e) quotazione delle Obbligazioni Convertibili sul mercato lussemburghese denominato Euro MTF;

f) regolate da legge inglese;

2) di aumentare il capitale sociale, in via scindibile, a servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili, ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 2, c.c. fino all'importo nominale massimo di euro 46.653.144,00 (quarantaseimilioneisecentocinquantatremilacentoquarantaquattro virgola zero zero) da liberarsi, anche in più riprese, mediante emissione di massime n. 46.653.144 (quarantaseimilioneisecentocinquantatremilacentoquarantaquattro) azioni ordinarie da nominali euro 1,00 (uno virgola zero zero) cadauna, e cioè in ragione di n. 20.283,97565 (ventimiladuecentoottantatre vir-

gola novantasettemilacinquecentosessantacinque) nuove azioni ordinarie da nominali euro 1,00 cadauna per ogni Obbligazione Convertibile da nominali Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) e quindi con un sovrapprezzo di euro 79.716,04 (settantanovemilasettecentosedici virgola zero-quattro) per ogni pacchetto azionario sottoscritto (e dunque pari a circa Euro 3,93 per ogni azione sottoscritta). Le azioni di nuova emissione sono riservate irrevocabilmente ed incondizionatamente a servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili;

3) di stabilire che:

a) tale aumento di capitale sarà irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle Obbligazioni Convertibili, come previsto dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili; e

b) detto aumento di capitale si intenderà limitato all'importo delle azioni risultanti dall'esercizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili alla predetta data di scadenza secondo il rapporto di n. 20.283,97565 azioni ordinarie della società per ogni Obbligazione Convertibile presentata alla conversione. Ai sensi del Regolamento delle Obbligazioni Convertibili, il Consiglio di Amministrazione provvederà all'emissione delle azioni ordinarie della società ai portatori delle Obbligazioni Convertibili entro (i) l'ultimo giorno di negoziazione sul Mercato Telematico Azionario del mese in cui la richiesta di conversione è stata presentata, qualora la richiesta di conversione sia consegnata il, o prima del, quindicesimo giorno del mese, ovvero (ii) il decimo giorno di negoziazione del mese immediatamente successivo al mese in cui la richiesta di conversione è stata consegnata, qualora la richiesta di conversione venga consegnata dal sedicesimo giorno all'ultimo giorno (incluso) di qualsiasi mese:

4) di modificare conseguentemente l'art. 6 dello statuto sociale inserendo un quinto comma, come segue:

*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 sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di nominali Euro 46.653.144,00 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 46.653.144 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 risultanti dall'esercizio della conversione medesima."

5) di approvare il nuovo testo dello statuto aggiornato contenente la modifica dell'art. 6 sopra deliberata;

6) di dare mandato al Consiglio di amministrazione (a) per approvare il testo definitivo del Regolamento delle Obbligazioni Convertibili, (b) per dare esecuzione alla emissione delle Obbligazioni Convertibili nonché (c) per dare esecuzione al relativo aumento di capitale di cui sopra al punto 2), comunque entro il termine ultimo per la conversione delle obbligazioni procedendo ai relativi depositi di legge ed ai conseguenti aggiornamenti delle espressioni numeriche contenute nell'art. 6 dello statuto sociale;

7) di conferire ad esso 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, quello di provvedere alla predisposizione e alla presentazione alle competenti Autorità di ogni domanda, istanza, documento, prospetto allo scopo necessario o opportuno richiesti per la quotazione delle Obbligazioni Convertibili sul mercato lussemburghese Euro MTF, nonché per adempiere alle formalità necessarie affinché le deliberazioni di cui siano iscritte nel Registro delle Imprese, con facoltà di introdurre le eventuali variazioni, rettifiche o aggiunte che fossero allo scopo opportune o richieste dalle competenti autorità, anche in sede di iscrizione e, in genere, di 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.

Il Presidente apre la discussione sulla proposta.

Nessuno chiedendo la parola ai sensi dell'art.10 del regolamento dell'Assemblea il Presidente passa alla votazione di delibera

Prima di sottoporre a votazione le modifiche proposte, il Presidente dà atto che sono presenti in proprio e per delega i rappresentanti di n. 185 470 766 azioni ordinarie relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 2370 c.c., pari al 59,975% del capitale sociale, passa quindi alla votazione per alzata di mano.

Ad esito della votazione, mi dichiara che l'Assemblea ha approvato le proposte con voti favorevoli 185024966 pari al 59,830% del capitale sociale contrari 445800 pari al 0,144% del capitale sociale.

Il voto contrario è stato espresso dalla rappresentante di

- a) BBH FORSEI INST INTRUST int equity fuller thaier
- b) sei insit Inv Trust intern eqty
- c) sei IIT WLD Eqty-US fuller thaier

Quindi il comparante mi consegna il testo di statuto contenente la modifica dell'art. 6, testè deliberata, che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "B" mi consegna altresì la relazione illustrativa redatta dal Consiglio di Amministrazione che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "C" nonchè il parere di congruità del prezzo di emissione delle azioni per l'aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione a servizio dell'emissione di un prestito obbligazionario convertibile redatto dalla società di revisione Reconta Ernest & Young S.p.A. che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "D".

Proclamati i risultati della votazione, il Presidente ha dichiarato chiusa l'Assemblea alle ore 10,40

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della Società.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dall'Assemblea.

Io Notaio ho letto al comparante che lo ha approvato questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia con nastro indelebile ai sensi di legge e da me completato a mano su di quattro fogli per pagine quindici e fin qui della sedicesima.

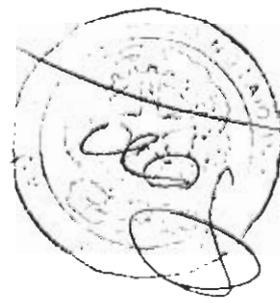
F.to Gilberto Coffari

F.to Giancarlo Pasi Notaio

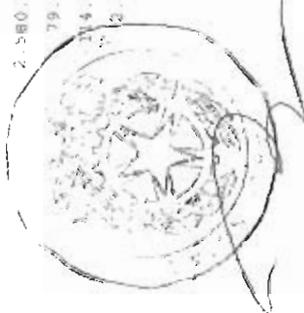
Assenti alle Votazioni

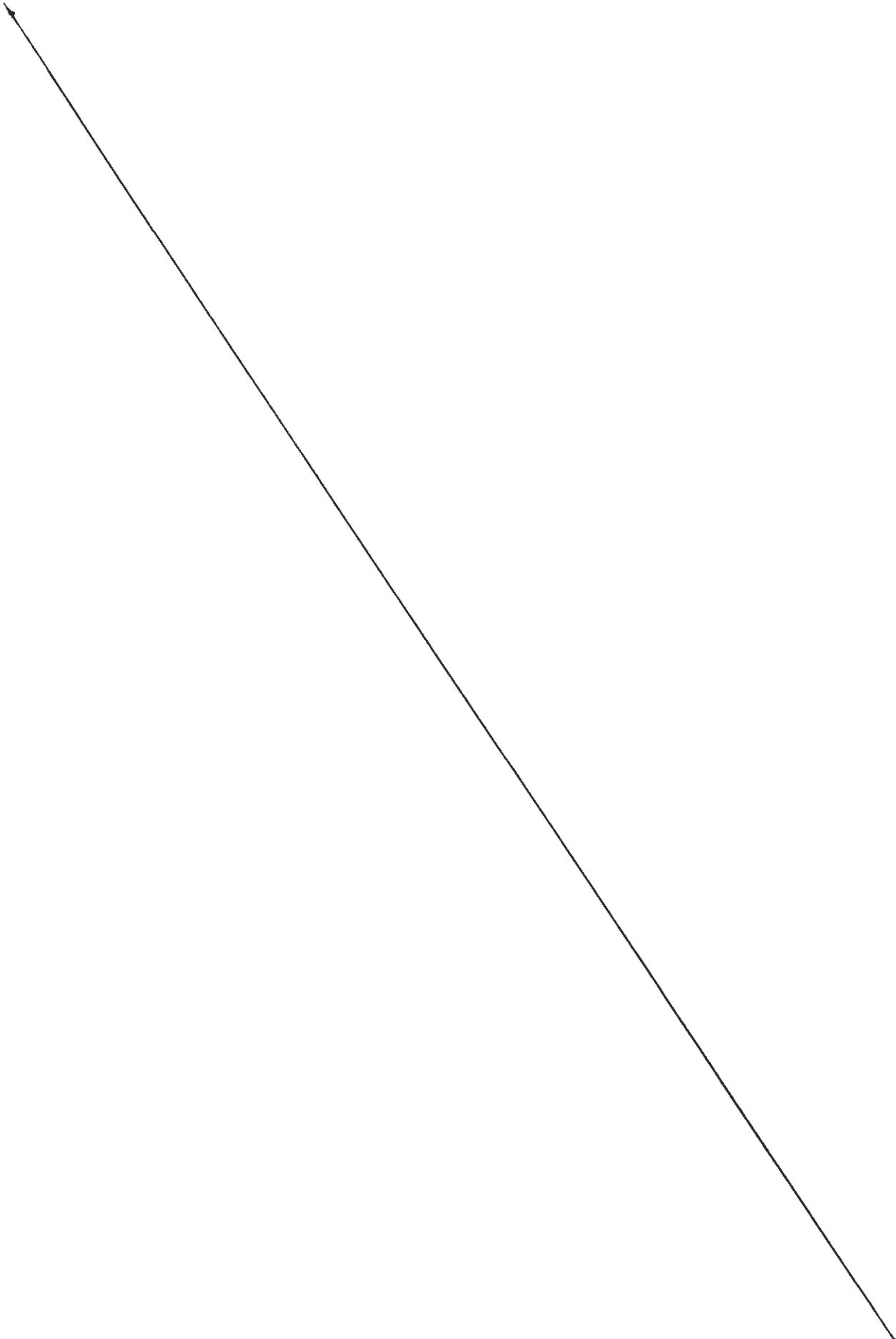
N. Rappresentato	Partecipante	Ordinarie Rappresentate	Dettaglio
00001	ROMAGNOLI GABRIELLA	170.516.129	
	COOPERATIVA ADRIATICA SCARL		128.319.439
	UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA		42.185.601
00002	GARRIBBO LAURA	14.954.637	
	AMADEUS CAPITAL VISION PLC		1.282.150
	AMONIS NY		296.768
	AON RETIREMENT PLAN MASTER TRUST		50.313
	BALZAC UMBRELLA INDEX COMPARTI MENT BALZAC REAL ESTATE INDEX		952.841
	BBH FOR SEI INST IN TRUST INT EQUITY/FULLER THAIER		241.100
	CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM		1.135.223
	CITIGROUP PENSION PLAN		67.287
	COHEN & STEERS CAPITAL MANAGEMENT INC		13.528
	COHEN & STEERS EUROPSAN REALTY SHARES INC.		32.657
	COHEN & STEERS INTERNATIONAL REALTY FUND INC		4.566.102
	COMMONWEALTH OF PA PUB. SC. ENPL RD		323.106
	COMMONWEALTH OF PA PUB. SC. ENPL RS		88.368
	CZ GROEP ZIENKROSTEN		16.519
	DIRECTOR'S GUILD OF AMERICA PRO PT		4.367
	EQT SCH LA SALLE GLOBAL LISTED PROPERTY SECURITIES		52.117
	FALFAX COUNTY UNIFORMED RET SYSTEM		45.651
	IPAC SPECIALIST INVESTMENT STRATEGIES INT PROPERTY STRAT. NO		163.707
	LAUDAS INTERNATIONAL MARKETMASTERS FUND		255.916
	LAUDAS ROSENBERG INTERNATIONAL DISCOVERY FUND		8.000
	LIFESPAN CORPORATION		61.200
	MARCH LIMITED		23.560
	MIC INVESTMENT PORTFOLIOS ICWC		13.468
	NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		590.600
	OREGON PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM		684.900
	PFPC TRUST COMPANY		233.900
	PNC / PFPC TRUST		2.580.059
	SEI INT HLD EQTY US F/FULLER THAIER		79.800
	SEI INSIT INV TRUST INTERN EQTY		114.900
	SEMPRA ENERGY PENSION MASTER TRUST		12.622

J. Roumy



13/7





N. Rappresentato	Partecipante	Assenti alle Votazioni	
		Ordinarie Rappresentate	Dettaglio
	SSM HEALTH CARE PORTFOLIO MANAGEMENT COMPANY		22.819
	STATE STREET BANK AND TRUST CO INV.FD FOR TAXEXEMPT RET. PLA		18.568
	STICHTING BEWAARBEDRIJF GUESTOS		71.332
	STICHTING PENSIOENFONDS OCE		110.472
	STICHTING BEDRIJFSPENSIOENFONDS VOOR EN TECHNISCHE BEDRIJFSTA		633.371
	STREETTRACKS MSCI EUROPE SMALL-CAPCM		9.518
	WM POOL - SQUITIBS TRUST NO9		614.828

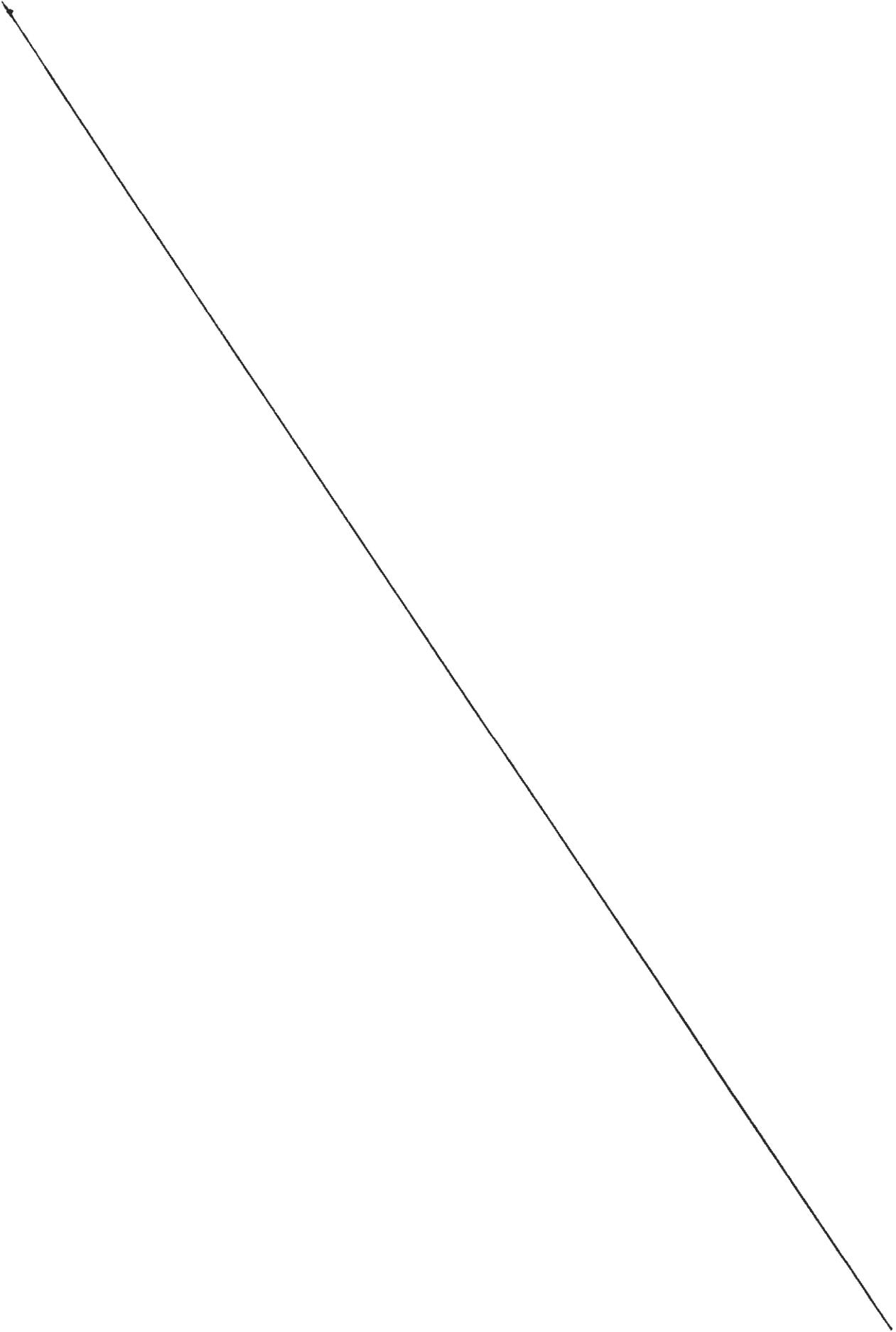
Intervenuti n. 2, rappresentanti in proprio o per delega: 185.470.266 Az. Ordinarie

Delegato

[Signature]

[Signature]

[Signature]



STATUTO

"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.p.A."

TITOLO I - DENOMINAZIONE, SEDE, DURATA

Articolo 1

1.1 La società è denominata "Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A." o, in forma abbreviata "IGD SpA"

Articolo 2

2.1 La Società ha sede legale in Ravenna (Prov. RA).

2.2 E' attribuita alla competenza del Consiglio di Amministrazione la facoltà di istituire e sopprimere sia in Italia che all'estero, sedi secondarie e rappresentanze filiali e succursali e di trasferire la sede sociale nel territorio italiano.

Articolo 3

3.1 La durata della Società è stabilita al 31 trentuno dicembre 2050 (duemilacinquanta) e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea.

Ai soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti la proroga del termine di durata della società non compete il diritto di recesso.

TITOLO II - OGGETTO DELLA SOCIETA'

Articolo 4

4.1 La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare in Italia, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e di mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi.

4.2 Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere



qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale.

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n.58.

Articolo 5

Il domicilio dei soci, per quel che concerne i loro rapporti con la Società, si intende eletto, a tutti gli effetti di legge, nel luogo e nel recapito risultante dal libro dei soci.

Le modifiche avranno effetto nei confronti della Società solo se risultano da comunicazione scritta dei soci, con prova di ricevimento da parte della Società stessa.

TITOLO III - CAPITALE, AZIONI, OBBLIGAZIONI

Articolo 6

6.1 Il capitale sociale è di Euro 309.249.261,00 (trecentonovemiliduecentoquarantanovemiladuecentosessantuno virgola zero zero), diviso in n. 309.249.261 (trecentonovemiliduecentoquarantanovemiladuecentosessantuno) di azioni ordinarie del valore nominale di 1 (uno) Euro ciascuna.

6.2 Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimento di crediti e di beni in natura. Possono essere emesse azioni aventi diritti diversi da quelli delle preesistenti azioni, osservate le disposizioni di legge al riguardo.

6.3 Ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del codice civile, in sede di aumento di capitale è possibile escludere il diritto di opzione nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata alla revisione contabile.

6.4 Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 23 aprile 2012, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare alla sottoscrizione di investitori professionali italiani ed esteri, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

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 sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di nominali Euro 46.653.144,00 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 46.653.144 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.

Articolo 7

7.1 Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto.

Articolo 8

8.1 Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge.

Articolo 9

9.1 La Società può emettere obbligazioni, anche convertibili sia in proprie azioni sia in azioni di società controllate o collegate, o con warrants, ed altri titoli, a norma e con le modalità di legge. La Società può acquistare azioni proprie.

TITOLO IV - ASSEMBLEA

Articolo 10

10.1 L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Soci e le sue deliberazioni prese in conformità alla legge e al presente Statuto, obbligano tutti i Soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

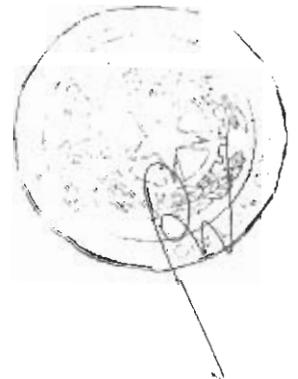
10.2 Le assemblee dei soci sono ordinarie e straordinarie ai sensi di legge e sono tenute, di regola, presso la sede sociale - salva diversa deliberazione del Consiglio di Amministrazione e purché nel territorio dello Stato italiano.

10.3 Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito Regolamento. Le deliberazioni di approvazione e di eventuale modifica del Regolamento sono assunte dall'Assemblea ordinaria.

Articolo 11

11.1 L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, per l'approvazione del bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni dalla predetta chiusura qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 2364 codice civile.

11.2 L'assemblea deve essere convocata mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza nonché l'elenco delle materie da trattare pubblicato in Gazzetta Ufficiale o sul quotidiano "Finanza&Merca-



ti" almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea. L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, per il caso che le precedenti andassero deserte.

11.3 Gli amministratori convocano l'Assemblea senza ritardo, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentino almeno il decimo del capitale sociale e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare.

11.4 Sono valide le assemblee, anche se non convocate come sopra, qualora sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In tale ipotesi dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non presenti.

Articolo 12

12.1 Possono intervenire in assemblea tutti gli azionisti cui spetta il diritto di voto.

12.2 Per l'intervento in Assemblea è richiesto che sia pervenuta alla Società la comunicazione rilasciata dall'intermediario di cui all'art. 2370 del codice civile almeno due giorni non festivi prima di quello fissato per l'Assemblea con le modalità stabilite nell'avviso di convocazione.

Articolo 13

13.1 Ogni azionista che abbia il diritto di intervenire all'Assemblea può farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta.

Articolo 14

14.1 L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età; in difetto di che l'Assemblea elegge il proprio Presidente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

14.2 Il Presidente dell'Assemblea è assistito da un Segretario, anche non socio, designato dall'Assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Articolo 15

15.1 Per la validità delle Assemblee e delle loro deliberazioni si osservano le disposizioni di legge.

TITOLO V - CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE

Articolo 16

16.1 La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da sette a diciannove membri. Essi sono nominati dall'Assemblea, previa determinazione del loro numero, per un periodo fino a tre esercizi, scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili a norma dell'art. 2383 c.c. L'assunzione della carica

di Amministratori è subordinata al possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

16.2 La nomina degli amministratori è effettuata sulla base di liste.

16.3 Le liste presentate dai soci indicano i candidati elencandoli in ordine progressivo fino ad un numero massimo pari ai posti da ricoprire. Le liste potranno essere presentate da soci che posseggano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con regolamento e dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno 20 giorni prima della data fissata per la prima adunanza e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste i soci devono contestualmente depositare presso la sede della società quanto necessario per il loro intervento in assemblea. Ogni lista, deve includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

16.4 Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs 58/1998, nonché i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 D.Lgs 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista nè possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni ed i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista. Unitamente alle liste dovranno essere depositate, a cura degli azionisti presentatori, le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine) e l'attestazione dell'inesistenza di cause di ineleggibilità, incompatibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile e dal presente statuto, per le rispettive cariche ed un curriculum vitae di ciascuno dei candidati.

16.5 Nessuno può essere candidato in più di una lista. L'accettazione della candidatura in più di una lista è causa di ineleggibilità.

16.6 Ogni azionista ha diritto di votare una sola lista. I voti ottenuti da ciascuna lista saranno divisi successivamente per uno, per due, per tre, per quattro, per cinque, etc., secondo il numero dei consiglieri da eleggere. I quozienti ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna lista, nell'ordine dalla stessa previsto e



verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente.

16.7 Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista o nel caso in cui non venga presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto.

16.8 Nel caso di dimissione di un terzo dei suoi componenti in carica, esclusi dal computo gli amministratori cooptati non ancora confermati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione decade ed il Presidente deve convocare l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione. Fermo restando quanto precede, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, si provvederà ai sensi dell'art. 2386 del codice civile secondo quanto di seguito indicato:

i) il Consiglio di Amministrazione nomina i sostituti nell'ambito dei candidati appartenenti alla medesima lista cui appartenevano gli Amministratori cessati in ordine progressivo a partire dal primo non eletto ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario di componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti;

ii) qualora non residuino dalla predetta lista candidati non eletti in precedenza, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione degli Amministratori cessati senza l'osservanza di quanto indicato al punto (i), ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario di componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Articolo 17

17.1 Il Consiglio di Amministrazione nomina, tra i suoi componenti, il Presidente, qualora non sia stato già nominato dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Vice Presidente.

17.2 In caso di impedimento, assenza o mancanza il Presidente è sostituito in tutte le sue attribuzioni dal Vicepresidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato.

17.3 Il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato Esecutivo, ove istituito, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività; proclama i risultati delle rispettive deliberazioni.

Articolo 18

18.1 Fermi restando i poteri di convocazione spettanti per

legge al Collegio Sindacale o ad almeno uno dei componenti del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogniqualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri o su richiesta del Comitato Esecutivo, ove istituito. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale purchè in Italia.

18.2 Di regola la convocazione è fatta, a mezzo telegramma, telefax, o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni. L'avviso di convocazione è comunicato ai Sindaci con l'osservanza dei termini sopra indicati.

Articolo 19

19.1 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età.

19.2 Nell'ambito di ciascuna riunione il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un Segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.

Articolo 20

20.1 Per la validità delle riunioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. E' ammessa la possibilità per i partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione di intervenire a distanza mediante l'utilizzo di sistemi di collegamento audiovisivo o per teleconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e di tale identificazione si dia atto nel relativo verbale. In tal caso, devono essere assicurate le possibilità per ciascuno dei partecipanti di intervenire ed esprimere il proprio avviso e la contestualità dell'esame degli argomenti discussi e delle deliberazioni; in questo caso la riunione del Consiglio di Amministrazione si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario.

20.2 Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione. Le deliberazioni relative alla vendita di immobili o porzioni immobiliari destinati alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (cd. ipermercati o supermercati) sono prese con la maggioranza di almeno due terzi dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

20.3 Il Consiglio di Amministrazione può validamente deliberare anche in mancanza di formale convocazione, se partecipano alla riunione tutti i suoi componenti e tutti i sindaci

effettivi in carica.

Articolo 21

21.1 Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione risultano da processi verbali che, trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge, vengono firmati dal Presidente della seduta e dal Segretario.

Articolo 22

22.1 La gestione della Società spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge o il presente Statuto riservano all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione con società controllate nei casi consentiti dalla legge.

22.2 I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione. La presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione assicura l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime.

Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, il Presidente e/o l'Amministratore Delegato provvedono a riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Articolo 23

23.1 Il Consiglio di Amministrazione può delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 codice civile e determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un Comitato Esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di Amministratore Delegato o Amministratori Delegati.

23.2 Gli organi delegati nominati dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del precedente comma riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al collegio sindacale con perio-

dicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.

23.3 Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che in consiglio siano fornite informazioni relative alla gestione della Società.

23.4 Nel caso in cui non venga costituito alcun organo delegato, restano riservate al Consiglio di Amministrazione tutte le competenze e i doveri attribuiti dalla legge e dal presente statuto all'organo amministrativo.

23.5 Il Consiglio nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di euro, ovvero b) attività professionali, anche nell'ambito della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il dirigente preposto è chiamato a svolgere.

Articolo 24

24.1 La rappresentanza legale della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spettano al Presidente; in caso di suo impedimento, assenza o mancanza al Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo al Consigliere più anziano di età. Salvo diversa disposizione della delibera di delega la rappresentanza legale della Società spetta altresì a ciascun Amministratore Delegato nominato ai sensi dell'art. 23.

24.2 La firma del Vice Presidente, ove nominato, fa fede di fronte ai terzi dell'impedimento, assenza o mancanza del Presidente. La firma del Consigliere anziano fa fede di fronte ai terzi dell'impedimento, assenza o mancanza del Presidente e del Vice Presidente, ove nominato.

24.3 La rappresentanza della Società per singoli atti o categorie di atti può essere conferita dalle persone legittimate all'esercizio della rappresentanza legale a norma del precedente art. 24, comma 1 a dipendenti della Società ed anche a terzi.

Articolo 25

25.1 Ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo spetta un compenso da determinarsi dall'Assemblea ordinaria. Tale deliberazione, una volta presa, sarà valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione dell'Assemblea. I membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo hanno inoltre diritto

al rimborso delle spese occasionate dalla carica ed alla corresponsione delle diarie nella misura deliberata dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, stabilisce il compenso degli Amministratori, investiti di particolari cariche compreso il Presidente.

TITOLO VI - COLLEGIO SINDACALE

Articolo 26

26.1 Il Collegio Sindacale è composto da tre Sindaci effettivi e da due Sindaci supplenti, nominati nelle forme di legge dall'Assemblea. I Sindaci devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge, dallo statuto e dalle altre disposizioni normative applicabili.

26.2 La nomina dei Sindaci effettivi e dei Sindaci supplenti è effettuata sulla base di liste, applicandosi, per la presentazione e il deposito delle liste le procedure di cui all'art. 16, comma due e seguenti, del presente statuto. Unitamente a ciascuna lista, entro i rispettivi termini sopra indicati, devono depositarsi anche le dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato.

26.3 Dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi ed un sindaco supplente. Il terzo sindaco effettivo ed il secondo sindaco supplente saranno tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa. Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che otterrà la maggioranza semplice dei voti.

26.4 La presidenza del Collegio sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

26.5 Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi i primi tre candidati indicati in ordine progressivo e sindaci supplenti il quarto ed il quinto candidato; la presidenza del Collegio sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella lista presentata.

26.6 In mancanza di liste, il collegio sindacale ed il suo presidente vengono nominati dall'assemblea con le maggioranze di legge.

26.7 Quando il collegio sindacale sia stato eletto mediante

il voto di lista, in caso di sostituzione di un sindaco, subentra il sindaco supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato.

Nei casi in cui venga a mancare oltre al sindaco effettivo eletto dalla lista di minoranza anche il sindaco supplente espressione di tale lista, subentrerà il candidato collocato successivamente appartenente alla medesima lista o, in mancanza, il primo candidato della lista di minoranza risultata seconda per numero di voti.

Nell'ipotesi di sostituzione del presidente del Collegio sindacale, la presidenza è assunta dall'altro membro effettivo tratto dalla lista cui apparteneva il presidente cessato.

26.8 Qualora non sia possibile procedere alla sostituzione secondo i suddetti criteri verrà convocata una assemblea per l'integrazione del Collegio sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

26.9 I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

a) Attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società;

b) Funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società,

è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;

- Sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

26.10 I Sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. Non possono essere nominati Sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità dalla medesima stabiliti.

26.11 All'atto della loro nomina l'Assemblea determina i compensi annuali spettanti ai Sindaci. Ai Sindaci compete il rimborso delle spese incontrate nell'esercizio delle loro funzioni.

Articolo 27

27.1 Il controllo contabile della società è esercitato da

una società di revisione in possesso dei requisiti di legge.

27.2 L'assemblea ordinaria dei soci conferisce l'incarico alla società di revisione su proposta motivata dell'organo di controllo e ne approva il corrispettivo per l'intera durata dell'incarico.

TITOLO VII - BILANCI ED UTILI

Articolo 28

28.1 L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

28.2 Il Consiglio di Amministrazione potrà, durante il corso dell'esercizio, e nel rispetto delle norme di legge, distribuire agli azionisti acconti sul dividendo.

28.3 Sulla distribuzione degli utili l'Assemblea delibera a norma di legge. Potranno essere assegnati utili ai sensi dell'art. 2349 c.c.

28.4 I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili, saranno prescritti a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva.

TITOLO VIII - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

Articolo 29

29.1 In caso di scioglimento della Società, l'Assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori fissandone i poteri ed i compensi.

TITOLO IX - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 30

30.1 Per quanto non disposto nel presente Statuto, valgono le norme del codice civile e delle leggi speciali in materia.

F.to Gilberto Coffari

F.to Giancarlo Pasi Notaio

Allegato è di
33697 a Jorice



IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.P.A.

Sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n.13

Capitale sociale Euro 309.249.264, interamente sottoscritto e versato

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI IGD S.P.A. ("IGD" O "SOCIETA'") PER L'ASSEMBLEA STRAORDINARIA CONVOCATA PER IL 25 E 26 GIUGNO 2007, RISPETTIVAMENTE IN PRIMA E SECONDA CONVOCAZIONE, PER DELIBERARE SULLA PROPOSTA DI EMISSIONE DI OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI ORDINARIE DELLA SOCIETA', AI SENSI DELL'ART. 2420-BIS, COMMA 1, C.C., CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE, AI SENSI DELL'ART. 2441, COMMI 5 E 6 C.C., NONCHÉ CONTESTUALE DELIBERA DI AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE AI SENSI DELL'ART. 2420-BIS, COMMA 2, C.C.

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocato in Assemblea Straordinaria per sottoporre alla Vostra approvazione la proposta di: *(i)* emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie della Società, ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 1, c.c., aventi valore nominale complessivo pari a Euro 230.000.000 (le "Obbligazioni Convertibili"), con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 c.c.; nonché *(ii)* contestuale aumento del capitale sociale della Società, ai sensi dell'art. 2420-bis, comma 2, c.c., per un ammontare corrispondente alle azioni da attribuire in conversione alle Obbligazioni Convertibili (l' "Aumento di Capitale").

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha redatto la presente relazione al fine di illustrare la proposta di emissione delle Obbligazioni Convertibili e dell'Aumento di Capitale, ai sensi dell'art. 2441, comma 6 c.c. e dell'art. 72 del regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 come modificato (il "Regolamento Emittenti").

I. MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE E DESTINAZIONE DEI FONDI RACCOLTI, IN RAPPORTO ANCHE ALL'ANDAMENTO GESTIONALE DELLA SOCIETÀ

L'operazione di emissione delle Obbligazioni Convertibili e di contestuale Aumento di Capitale che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione è funzionale al progetto di raccolta di nuove risorse finanziarie per la realizzazione del piano di sviluppo della Società.

approvato in data 7 maggio 2007, che prevede investimenti fino a Euro 800 milioni destinati al *core business* - acquisizione, sviluppo, locazione di immobili a destinazione commerciale e continuo miglioramento del rendimento degli stessi - nonché allo sviluppo di strutture commerciali innovative in formati diversi dal Centro Commerciale tipico e all'ingresso in mercati esteri.

L'emissione del prestito obbligazionario convertibile consentirà alla Società di:

- beneficiare della raccolta sul mercato di mezzi finanziari a medio termine a condizioni particolarmente favorevoli;
- favorire la diffusione e la diversificazione dell'azionariato consentendo l'ingresso di primari investitori istituzionali italiani ed esteri di elevato *standing* rendendo così possibile l'accesso a efficaci canali di finanziamento a sostegno dei futuri programmi di sviluppo della Società;
- limitare l'esborso di cassa alla scadenza del prestito obbligazionario nella misura in cui siano esercitati i diritti di conversione, da parte degli obbligazionisti, delle Obbligazioni Convertibili in azioni ordinarie della Società;
- acquisire un premio rispetto al valore corrente di mercato delle azioni, con un differimento al tempo della conversione dell'effetto diluitivo tipico dell'aumento di capitale.

2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

Con delibere del 7 e del 9 maggio 2007, il Consiglio di Amministrazione ha approvato, tra l'altro, (i) un aumento del capitale a pagamento per nominali massimi Euro 27.000.000, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente di IGD, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, c.c., riservato alla sottoscrizione di investitori istituzionali italiani ed esteri e (ii) l'offerta delle Obbligazioni Convertibili mediante collocamento riservato a investitori istituzionali italiani ed esteri e i termini e le condizioni di detta offerta.

Ad esito dell'integrale collocamento delle Obbligazioni Convertibili per un importo complessivo di Euro 230.000.000,00, curato da J.P. Morgan Securities Ltd. ("JPMorgan") e da BNP Paribas S.A. ("BNP Paribas") e conclusosi in data 10 maggio 2007, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la proposta di emissione di Obbligazioni

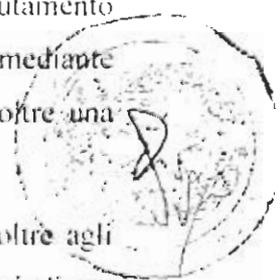
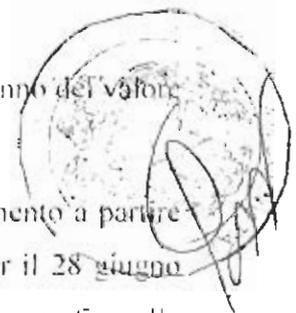


Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

Convertibili in azioni ordinarie IGD per un importo nominale di complessivi Euro 230.000.000,00, rappresentato da complessive n. 2.300 Obbligazioni Convertibili aventi valore nominale pari a Euro 100.000,00 ciascuna e con un premio di conversione del 35 % rispetto al prezzo di emissione delle azioni IGD - fissato nell'ambito dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, c.c., deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2007 - pari a Euro 3,65 per azione.

Le Obbligazioni Convertibili presentano le seguenti principali caratteristiche:

- (i) importo nominale complessivo Euro 230.000.000,00;
- (ii) valore nominale per ciascuna Obbligazione Convertibile pari a Euro 100.000,00;
- (iii) durata di 5 anni decorrenti dalla data di regolamento dell'operazione, prevista per il 28 giugno 2007, e dunque scadenza al 28 giugno 2012.
- (iv) una cedola per cassa e rendimento a scadenza annua pari al 2,5% per anno del valore nominale di ciascuna Obbligazione Convertibile,
- (v) facoltà di conversione, ad iniziativa dell'obbligazionista, in ogni momento a partire dal 40° giorno dalla data di regolamento dell'operazione (prevista per il 28 giugno 2007) e fino a sei giorni prima della data di scadenza del prestito (ovvero fino alla data di scadenza del prestito nelle ipotesi stabilite dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili), in azioni ordinarie di nuova emissione della Società, aventi le medesime caratteristiche e gli stessi diritti delle azioni ordinarie in circolazione alla data di emissione di dette nuove azioni, con un rapporto di conversione pari a n. 20.283.97565 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, per ogni Obbligazione Convertibile del valore nominale di Euro 100.000,00 presentata alla conversione, fatti salvi eventuali aggiustamenti, previsti dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili (al ricorrere di talune ipotesi, tra cui, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, il mutamento dell'assetto di controllo della Società, l'aumento di capitale gratuito, mediante imputazione a capitale di utili o di riserve; le distribuzioni di dividendi oltre una determinata soglia; il mutamento del valore nominale delle azioni);
- (vi) rimborso delle Obbligazioni Convertibili alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, da determinarsi secondo le modalità indicate



10/10

al precedente punto iv), in caso, tra l'altro, di mancata conversione entro il termine fissato al precedente punto v) 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 Obbligazioni Convertibili, allegato alla presente relazione:

- (vii) quotazione delle Obbligazioni Convertibili sul mercato lussemburghese denominato Euro MTF;
- (viii) legge inglese, secondo la prassi per operazioni similari.

Contestualmente viene sottoposta alla Vostra approvazione un Aumento di Capitale, in via scindibile, a servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili, fino all'importo nominale massimo di Euro 46.653.144, mediante emissione di massime n. 46.653.144 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, con termine massimo per la conversione da fissarsi alla data di scadenza del prestito obbligazionario. L'Aumento di Capitale sarà irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle Obbligazioni Convertibili e limitato all'importo delle azioni risultanti dall'esercizio della conversione medesima.

3. ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE

Come già illustrato nel precedente paragrafo 1, la Società ha approvato, in data 7 maggio 2007, il nuovo piano industriale per gli anni 2008-2012 che prevede investimenti fino ad Euro 800 milioni. In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione della Società ritiene che l'emissione del prestito obbligazionario convertibile rappresenti uno strumento efficace per reperire con tempestività risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli investimenti contemplati dal nuovo piano industriale.

La scelta di riservare la sottoscrizione del prestito obbligazionario convertibile ai soli investitori istituzionali italiani ed esteri, escludendo il diritto di opzione degli azionisti della Società, è legata innanzi tutto alle caratteristiche stesse degli strumenti finanziari di cui si propone l'emissione.

Infatti, le Obbligazioni Convertibili sono strumenti dalle caratteristiche finanziarie complesse, riservati esclusivamente a investitori istituzionali e non destinati a un investimento da parte di investitori di altro genere, e in particolare, di investitori *retail*. Si tratta, infatti, di strumenti nei



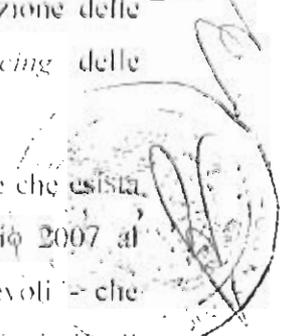
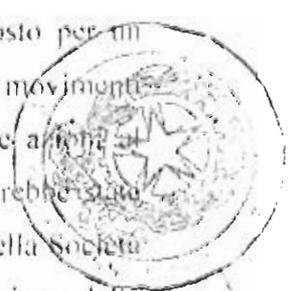
Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

quali è intrinseca una forte componente di volatilità e che sono scambiati in un mercato strutturalmente non accessibile agli investitori *retail* per le modalità di negoziazione e i quantitativi oggetto di scambio. La particolare complessità della documentazione contrattuale che regola le Obbligazioni Convertibili rende ulteriormente inidoneo tale investimento a investitori *retail*.

L'esclusione del diritto di opzione - e dunque la limitazione dell'offerta ai soli investitori istituzionali - si giustifica inoltre sotto il profilo dell'ottimizzazione del *pricing* delle Obbligazioni Convertibili. Infatti, in caso di offerta in opzione agli azionisti delle Obbligazioni Convertibili e, quindi, in caso di completamento dell'offerta in opzione prima del lancio dell'operazione sul mercato istituzionale, il titolo della Società sarebbe stato esposto per un periodo di tempo particolarmente lungo a possibili movimenti speculativi. Tali movimenti speculativi sarebbero stati indotti dall'aspettativa d'imminente emissione di nuove azioni al servizio di strumenti convertibili, aspettativa generata dal fatto che l'operazione sarebbe stata nota al mercato sin dal momento della delibera del Consiglio di Amministrazione della Società di convocazione dell'assemblea straordinaria per l'approvazione dell'offerta in opzione delle Obbligazioni Convertibili. Ciò avrebbe comportato uno svantaggio nel *pricing* delle Obbligazioni Convertibili notevolmente penalizzante per la Società.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il Consiglio di Amministrazione ritiene che esista un preciso interesse della Società - la quale ha già proceduto in data 10 maggio 2007 al collocamento delle Obbligazioni Convertibili a condizioni particolarmente favorevoli - che risulta soddisfatto nel modo migliore attraverso l'offerta immediata di tali Obbligazioni ai soli investitori istituzionali.

Infatti, attraverso l'offerta delle Obbligazioni Convertibili riservata a investitori istituzionali è stato possibile, da un lato, rendere efficiente l'emissione in termini di ottimizzazione del *pricing* e, dall'altro, evitare l'offerta agli azionisti della Società di strumenti che in ragione delle proprie caratteristiche finanziarie, giuridiche e di mercato sono destinati a investitori istituzionali. Inoltre, con l'emissione delle Obbligazioni Convertibili si creano i presupposti, in un'ottica di medio periodo, per l'ingresso nel capitale della Società di investitori istituzionali esteri, con ciò diversificandosi la base azionaria. L'esclusione del diritto di opzione si rende pertanto indispensabile nel contesto di un'offerta strutturalmente riservata a investitori istituzionali.



4. ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA SOCIETA' E DEL GRUPPO AD ESSA FACENTE CAPO

Per una descrizione dell'andamento della gestione di IGD e delle società ad essa facenti capo e dei risultati dell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 si rinvia a quanto già comunicato nella relazione sulla gestione relativa al bilancio d'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2006.

Per una descrizione dei risultati relativi al primo trimestre dell'esercizio 2007 si rinvia alla relazione trimestrale al 31 marzo 2007, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 7 maggio 2007.

5. ESISTENZA DI CONSORZI DI GARANZIA E/O DI COLLOCAMENTO, RELATIVA COMPOSIZIONE, NONCHÉ MODALITÀ E TERMINI DEL LORO INTERVENTO

Il prestito obbligazionario convertibile è stato integralmente collocato da JPMorgan, in qualità di *Sole Global Coordinator e Joint bookrunner*, e da BNP Paribas, in qualità di *Joint Bookrunner*, 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.

Nell'ambito della procedura di raccolta di ordini di sottoscrizione delle Obbligazioni Convertibili è stato riconosciuta una *preferential allocation* agli investitori istituzionali azionisti di IGD che abbiano sottoposto un ordine di acquisto.

6. ALTRE FORME DI COLLOCAMENTO PREVISTE

Non sono previste forme di collocamento diverse da quelle indicate nel precedente paragrafo.

7. CRITERI IN BASE AI QUALI È STATO DETERMINATO IL PREZZO DI EMISSIONE DELLE NUOVE AZIONI, RAPPORTO DI ASSEGNAZIONE PREVISTO E RAPPORTO DI CONVERSIONE

Il prezzo di emissione e sottoscrizione di ciascuna Obbligazione Convertibile è determinato in Euro 100.000,00, pari al valore nominale.



Il rapporto di conversione iniziale delle Obbligazioni Convertibili è fissato in n. 20.283.97565 azioni ordinarie della Società del valore nominale di Euro 1.00 ciascuna per ogni Obbligazione Convertibile del valore nominale di Euro 100.000,00 presentata per la conversione.

In ragione di ciò, il prezzo unitario di emissione delle nuove azioni sarà pari ad Euro 4,93, importo che sarà imputato quanto ad Euro 1,00 a capitale e quanto ad Euro 3,93 a sovrapprezzo.

Il prezzo di conversione delle Obbligazioni Convertibili è stato fissato prendendo a base del computo il prezzo di emissione delle azioni IGD, fissato nell'ambito dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, c.c., conclusosi il 10 maggio 2007 - pari a Euro 3,65 per azione - aumentato di un premio di conversione pari al 35%.

Ai fini della fissazione del prezzo minimo di emissione delle azioni di compendio, il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2441, comma 6 c.c., ha considerato il valore del patrimonio netto per azione, come risultante dal bilancio civilistico chiuso al 31 dicembre 2006, pari a Euro 2,05 per azione. Il Consiglio ha inoltre tenuto conto dell'andamento delle quotazioni del titolo IGD nell'ultimo semestre che ha registrato un prezzo medio pari a circa Euro 3,93.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene pertanto che i criteri di determinazione del prezzo di emissione delle azioni di compendio siano coerenti con i criteri stabiliti dall'art. 2441, comma 6 c.c. Inoltre, l'aggiustamento in aumento del prezzo derivante dall'applicazione del premio di conversione rappresenta, di fatto, un fattore correttivo degli effetti distorsivi che potrebbero influenzare il corso del titolo alla chiusura del periodo di offerta.

8. AZIONISTI CHE HANNO MANIFESTATO LA DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE, IN PROPORZIONE ALLA QUOTA POSSEDUTA, LE OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI DI NUOVA EMISSIONE

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno, per le ragioni sopra esposte, ricorrere all'emissione di Obbligazioni Convertibili riservata alla sottoscrizione di investitori istituzionali, escludendo pertanto la facoltà dei soci di esercitare il proprio diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c.

Come già indicato nel comunicato di IGD del 10 maggio 2007, gli azionisti Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno manifestato a IGD e ai *Joint Bookrunner*, JPMorgan e BNP Paribas, tra l'altro, la propria disponibilità e intenzione, in qualità di investitori istituzionali azionisti di IGD.

di sottoscrivere una quota del prestito obbligazionario convertibile rispettivamente fino al 38,4% e fino al 12,6% dell'offerta.

9. PERIODO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DELL'OPERAZIONE

- Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'offerta delle Obbligazioni Convertibili e dei termini e delle condizioni della stessa: 7-9 maggio 2007;
- Collocamento delle Obbligazioni Convertibili: 10 maggio 2007;
- Regolamento dell'operazione: 28 giugno 2007;
- Assemblea straordinaria per l'emissione delle Obbligazioni Convertibili e la deliberazione del relativo aumento di capitale: 25 - 26 giugno 2007;
- Termine ultimo per la conversione delle Obbligazioni Convertibili: fino a 6 giorni prima della data di scadenza del prestito (ovvero fino alla data di scadenza del prestito nelle ipotesi stabilite dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili);
- Scadenza del prestito obbligazionario: 5 anni a decorrere dalla data di regolamento dell'operazione, prevista per il 28 giugno 2007, e dunque al 28 giugno 2012.

10. GODIMENTO DEGLI STRUMENTI CONVERTIBILI

Le Obbligazioni Convertibili hanno godimento a partire dalla data di regolamento dell'operazione.

11. EFFETTI ECONOMICO-PATRIMONIALI E FINANZIARI

Si forniscono qui di seguito alcune informazioni sugli effetti dell'operazione sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria della Società e del gruppo nonché sul valore unitario delle azioni.

11.1 Effetti economico-patrimoniali e finanziari *pro-forma* idonei a rappresentare le conseguenze dell'operazione sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale

In considerazione del fatto che, alla data di redazione della presente relazione, non sono noti né il numero di Obbligazioni Convertibili che saranno oggetto di conversione né il momento temporale in cui tale conversione avrà luogo, si rende necessario, al fine di rappresentare le conseguenze dell'operazione sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale della Società, fare alcune ipotesi ed assunzioni:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- numero di obbligazioni convertite: integrale conversione delle Obbligazioni Convertibili;
- tempistica della conversione: a scadenza del prestito per l'importo complessivo;
- patrimonio netto: il patrimonio netto di riferimento è quello civilistico di IGD al 31 dicembre 2006

In base a quanto sopra ipotizzato, risulta quanto segue:

Prezzo di conversione	Euro 4,93
N. azioni sottoscritte	46.653.144
Importo totale	Euro 230.000.000
PN civilistico al 31.12.2006	Euro 579.171.535
PN civilistico <i>post</i> aumento di capitale del 7 maggio 2007*	Euro 677.721.535
PN civilistico prospettico	Euro 907.721.535
N. azioni <i>ante</i> aumento di capitale del 7 maggio 2007	282.249.261
N. azioni attuali	309.249.261
N. azioni prospettico	355.902.405
PN per azione al 31.12.2006	Euro 2,05
PN per azione <i>post</i> aumento di capitale del 7 maggio 2007	Euro 2,19
PN per azione prospettico	Euro 2,55

* Al lordo delle commissioni.

Da ciò deriva che l'operazione proposta implicherebbe nell'arco temporale 2007 - 2012:

- un aumento di capitale sociale, al valore nominale, pari a:

Capitale sociale attuale	Euro 309.249.261
Incremento	46.653.144
Capitale sociale prospettico	355.902.405

- un incremento complessivo del patrimonio netto contabile pari a Euro 230.000.000 con il seguente sovrapprezzo:

Sovrapprezzo	Euro 183.346.855,9
--------------	------------------------------

- un incremento delle disponibilità finanziarie nette, al lordo dei futuri utilizzi, pari a Euro 230.000.000.

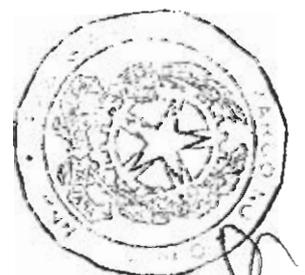
11.2 Effetti sul valore unitario delle azioni dell'eventuale diluizione di detto valore

Sulla base delle ipotesi sopra formulate, per effetto della integrale esecuzione dell'aumento di capitale assunto in ipotesi, a seguito dell'esercizio dei diritti di conversione, al prezzo per azione di Euro 4,93 il Patrimonio Netto Contabile Civilistico si incrementerebbe a Euro 907.721.535 (tenendo conto dell'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 maggio 2007) mentre il Patrimonio Netto Contabile Consolidato si incrementerebbe a Euro 908.888.534 (tenendo conto dell'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 maggio 2007).

Considerando altresì che, sempre per l'effetto della integrale esecuzione dell'aumento di capitale, il numero complessivo delle azioni della società aumenterebbe da n. 309.249.261 a 355.902.405, il valore del Patrimonio Netto Civilistico per azione passerebbe a Euro 2,55, quello Consolidato a Euro 2,55 (tenendo conto dell'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 maggio 2007).

* * *

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



Handwritten signature or initials.

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 e preso atto del parere sulla congruità del prezzo di emissione rilasciato dalla società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A.,

delibera

1) di approvare l'operazione di emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie di nuova emissione della Società ai sensi dell'art. 2420-*bis*, comma 1, c.c., con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6, c.c., riservato ad investitori istituzionali individuati mediante raccolta di ordini di sottoscrizione, e di importo nominale complessivo pari a Euro 230.000.000,00, rappresentato da complessive n. 2.300 obbligazioni convertibili del valore nominale di Euro 100.000,00 ciascuna (le "Obbligazioni Convertibili") ed aventi le seguenti principali caratteristiche:

- a) facoltà di conversione, ad iniziativa dell'obbligazionista, in ogni momento a partire dal 40° giorno dalla data di regolamento dell'operazione e fino a sei giorni prima della data di scadenza del prestito (ovvero fino alla data di scadenza del prestito nelle ipotesi stabilite dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili), in azioni ordinarie di nuova emissione della Società, aventi le medesime caratteristiche e gli stessi diritti delle azioni ordinarie in circolazione alla data di emissione di dette nuove azioni, con un rapporto di conversione pari a n. 20.283.97565 azioni ordinarie della Società, del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, per ogni Obbligazione Convertibile del valore nominale di Euro 100.000,00, fatti salvi eventuali aggiustamenti, come previsti dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili la cui bozza è allegata alla Relazione redatta ai sensi dell'articolo 2441, commi 5 e 6 c.c.;
- b) durata del prestito stabilita in 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di regolamento dell'operazione;
- c) diritto al pagamento di un tasso di interesse fisso pari al 2,5% annuo del valore nominale delle Obbligazioni Convertibili da corrispondersi mediante pagamento di una cedola annuale per cassa pari al 2,5% del valore nominale delle Obbligazioni Convertibili;

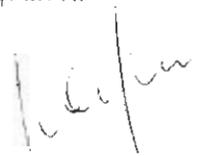
d) rimborso delle Obbligazioni Convertibili alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, da determinarsi secondo le modalità indicate al precedente punto c), in caso, tra l'altro, di mancata conversione entro i termini fissati al precedente punto a) e in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili;

e) quotazione delle Obbligazioni Convertibili sul mercato lussemburghese denominato Euro MTF;

f) regolate da legge inglese;

2) di aumentare il capitale sociale, in via scindibile, a servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili, ai sensi dell'art. 2420-*bis*, comma 2, c.c., 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 ciascuna, e cioè in ragione di n. 20.283.97565 nuove azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 ciascuna per ogni Obbligazione Convertibile da nominali Euro 100.000,00, e quindi con un sovrapprezzo di Euro 79.716,04 per ogni pacchetto azionario sottoscritto (e dunque pari a circa Euro 3,93 per ogni azione sottoscritta). Le azioni di nuova emissione sono riservate irrevocabilmente ed incondizionatamente a servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili;

3) di stabilire che (a) tale aumento di capitale sarà irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle Obbligazioni Convertibili, come previsto dal Regolamento delle Obbligazioni Convertibili; e (b) detto aumento di capitale si intenderà limitato all'importo delle azioni risultanti dall'esercizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili alla predetta data di scadenza secondo il rapporto di n. 20.283.97565 azioni ordinarie della Società per ogni Obbligazione Convertibile presentata alla conversione. Ai sensi del Regolamento delle Obbligazioni Convertibili, il Consiglio di Amministrazione provvederà all'emissione delle azioni ordinarie della Società ai portatori delle Obbligazioni Convertibili entro (i) l'ultimo giorno di negoziazione sul Mercato Telematico Azionario del mese in cui la richiesta di conversione è stata presentata, qualora la richiesta di conversione sia consegnata il, o prima del, quindicesimo giorno del mese, ovvero (ii) il decimo giorno di negoziazione del mese immediatamente successivo al mese in cui la richiesta di conversione è stata consegnata, qualora



la richiesta di conversione venga consegnata dal sedicesimo giorno all'ultimo giorno (incluso) di qualsiasi mese:

4) di modificare conseguentemente l'art. 6 dello Statuto Sociale inserendo un quinto comma come segue:

Testo vigente	Testo proposto
Articolo 6	Articolo 6
<p>6.1 Il capitale sociale è di Euro 309.249.261,00 (trecentonovemilioni duecento quarantanove mila duecentosessantuno virgola zerozero), diviso in n. 309.249.261 (trecentonovemilioni duecento quarantanove mila duecentosessantuno) di azioni ordinarie del valore nominale di 1 (uno) Euro ciascuna.</p>	<p>6.1 Il capitale sociale è di Euro 309.249.261,00 (trecentonovemilioni duecento quarantanove mila duecentosessantuno virgola zerozero), diviso in n. 309.249.261 (trecentonovemilioni duecento quarantanove mila duecentosessantuno) di azioni ordinarie del valore nominale di 1 (uno) Euro ciascuna.</p>
<p>6.2 Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimento di crediti e di beni in natura. Possono essere emesse azioni aventi diritti diversi da quelli delle preesistenti azioni, osservate le disposizioni di legge al riguardo.</p>	<p>6.2 Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimento di crediti e di beni in natura. Possono essere emesse azioni aventi diritti diversi da quelli delle preesistenti azioni, osservate le disposizioni di legge al riguardo.</p>
<p>6.3 Ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del codice civile, in sede di aumento di capitale è possibile escludere il diritto di opzione nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.</p>	<p>6.3 Ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del codice civile, in sede di aumento di capitale è possibile escludere il diritto di opzione nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.</p>
<p>6.4 Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 23 aprile 2012, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare alla sottoscrizione di investitori professionali italiani ed esteri, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile.</p>	<p>6.4 Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 23 aprile 2013, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare alla sottoscrizione di investitori professionali italiani ed esteri, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo</p>



[Handwritten signature]

a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

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 sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di nominali Euro 46.653.144 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 46.653.144 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 risultanti dall'esercizio della conversione medesima.

5) di approvare il nuovo testo dello statuto sociale aggiornato contenente la modifica dell'articolo 6 come sopra deliberata:

6) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione (a) per approvare il testo definitivo del Regolamento delle Obbligazioni Convertibili, (b) per dare esecuzione alla emissione delle Obbligazioni Convertibili nonché (c) per dare esecuzione al relativo aumento di capitale di cui sopra al punto 2), comunque entro il termine ultimo per la conversione delle obbligazioni



[Handwritten signature]

procedendo ai relativi depositi di legge ed ai conseguenti aggiornamenti delle espressioni numeriche contenute nell'art. 6 dello statuto sociale:

7) 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, quello di provvedere alla predisposizione e alla presentazione alle competenti Autorità di ogni domanda, istanza, documento, prospetto allo scopo necessario o opportuno richiesti per la quotazione delle Obbligazioni Convertibili sul mercato lussemburghese Euro MFF, nonché per adempiere alle formalità necessarie affinché le deliberazioni siano iscritte nel Registro delle Imprese, con facoltà di introdursi le eventuali variazioni, rettifiche o aggiunte che fossero allo scopo opportune o richieste dalle competenti Autorità anche in sede di iscrizione e, in genere, di 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.

Per il Consiglio di Amministrazione

Ravenna, 21 maggio 2007


Jabat Caffar

Allegato n° 2 del 33647
di Fox e Co

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.P.A.

**PARERE SULLA CONGRUITÀ DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI PER
L'AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI
OPZIONE A SERVIZIO DELL' EMISSIONE DI UN PRESTITO OBBLIGAZIONARIO
CONVERTIBILE**

(Art. 158 D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58)



per

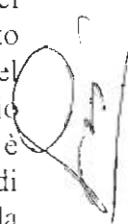
PARERE SULLA CONGRUITÀ DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI
PER L'AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO
DI OPZIONE A SERVIZIO DELL' EMISSIONE DI UN PRESTITO
OBBLIGAZIONARIO CONVERTIBILE
(Art. 158 D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58)

Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.



1. MOTIVO, OGGETTO E NATURA DELL'INCARICO

Ai sensi dell'art. 2441, sesto comma, del Codice Civile e dell'art. 158 del D.Lgs. 58/1998, abbiamo ricevuto dalla Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (nel seguito "IGD" o la "Società") la comunicazione della proposta di aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma, del Codice Civile, proposto dal Consiglio di Amministrazione (nel seguito anche gli "Amministratori") riunito in data 21 maggio 2007, a servizio dell'emissione di un prestito obbligazionario convertibile il cui collocamento è riservato ad investitori istituzionali individuati mediante raccolta di ordini di sottoscrizione effettuata in data 10 maggio 2007. A tal fine, abbiamo ricevuto da IGD la relazione illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione che illustra e giustifica l'esclusione del diritto d'opzione indicando i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni, ai sensi dell'art. 2441, sesto comma, del Codice Civile e dell'art. 72, primo comma, del Regolamento Consob adottato con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.



La proposta di emissione del prestito obbligazionario e la proposta di aumento del capitale sociale ad esso asservito, che prevede, con esclusione del diritto d'opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma, del Codice Civile, l'emissione di un massimo di n. 46.653.144 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 e quindi per un massimo di nominali Euro 46.653.144, sarà sottoposta all'approvazione dell'assemblea straordinaria degli azionisti di IGD prevista in prima convocazione per il giorno 25 giugno 2007 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 26 giugno 2007.

In qualità di revisori incaricati della revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato di IGD, esprimiamo nel seguito, ai sensi dell'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, il nostro parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni.

Al fine di fornire agli azionisti di IGD idonee informazioni sulle modalità di determinazione del prezzo di emissione delle azioni proposto, la presente relazione riporta i criteri utilizzati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo stesso ed una valutazione sull'adeguatezza dei metodi utilizzati sotto il profilo della loro ragionevolezza e non arbitrarietà.



Nell'esaminare i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni, non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società.

2. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato, nelle riunioni tenutesi in data 7 e 9 maggio 2007, di approvare l'operazione di offerta di obbligazioni convertibili per un importo nominale complessivo di 200 milioni di Euro, salvo la facoltà, di incrementare il valore complessivo di ulteriori 30 milioni di Euro, attraverso la concessione a JP Morgan Ltd ed a BNP Paribas, in qualità di *joint bookrunner*, di un'opzione per la sottoscrizione di ulteriori obbligazioni convertibili fino ad un importo massimo di ulteriori 30 milioni di Euro di valore nominale, al fine di eventualmente incrementare il volume dell'offerta.

Il collocamento delle obbligazioni convertibili è stato affidato a JP Morgan Ltd. e BNP Paribas mediante la raccolta di ordini di sottoscrizione lanciata il giorno 10 maggio 2007. Il collocamento è stato riservato a investitori istituzionali con conseguente esclusione del diritto di opzione degli azionisti.

In data 10 maggio 2007, si è quindi conclusa la procedura di raccolta degli ordini di sottoscrizione per un ammontare complessivo di 230 milioni di Euro, a seguito dell'esercizio da parte di JP Morgan Ltd. e di BNP Paribas dell'opzione di sottoscrizione dell'addizionale valore in linea capitale di 30 milioni di Euro, incrementativi del volume totale dell'offerta. Il Consiglio di Amministrazione ha, di conseguenza, deliberato, in data 21 maggio 2007, la convocazione dell'assemblea straordinaria degli azionisti per l'approvazione dell'operazione ed il conseguente aumento del capitale sociale ad essa asservito.

I principali termini della sottoscrizione, definitivamente stabiliti nel corso del processo di collocamento nell'ambito degli intervalli che erano stati deliberati dagli Amministratori, sono i seguenti:

- cedola annua e rendimento a scadenza annuo pari al 2,5% del valore dell'obbligazione convertibile;
- rimborso finale a scadenza, in caso di mancata conversione, alla pari ed in un'unica soluzione;
- premio di conversione pari al 35% rispetto al prezzo di emissione delle azioni IGD, fissato nell'ambito dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, del Codice Civile, deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2007, pari a Euro 3,65 per azione (prezzo medio ponderato per i volumi delle azioni IGD, come definito da Bloomberg alla voce *Volumes Weighted Average Price* della pagina IGD IM Equity AQR, riscontrato dal titolo durante i giorni dell'offerta e *bookbuilding* svoltosi durante i giorni 8, 9, 10 maggio 2007);
- emissione alla pari;
- scadenza: 5 anni dalla sottoscrizione;
- periodo di opzionalità: in ogni momento a partire dal 40° giorno successivo alla data di regolamento fino a 6 giorni lavorativi antecedenti la scadenza).

Tali condizioni determinano in sostanza un'onerosità effettiva del prestito a scadenza, in caso di mancata conversione, pari a circa il 5%.

Il prezzo di emissione delle azioni è quindi stato stabilito in Euro 4,93 per azione, applicando lo stabilito premio di conversione del 35% rispetto al prezzo di emissione delle azioni IGD, fissato nell'ambito dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, del Codice Civile, deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2007, pari a Euro 3,65 per azione; tale prezzo di emissione implica un rapporto di conversione di n. 20.283,97565 azioni ordinarie di valore nominale pari a Euro 1,00, ogni titolo obbligazionario del valore nominale di Euro 100.000. Come previsto dal regolamento del prestito obbligazionario convertibile ("*terms and conditions of the bonds*"), in sede di conversione il numero dei titoli azionari sarà arrotondato per difetto al più vicino numero intero di azioni ordinarie.

Le obbligazioni convertibili sono riservate esclusivamente ad investitori istituzionali italiani ed esteri con esclusione di Stati Uniti d'America, Canada, Australia e Giappone.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che l'operazione, così come strutturata e descritta, risponda all'interesse della Società e degli Azionisti in quanto soddisfa gli obiettivi perseguiti e descritti nel successivo paragrafo. Inoltre, l'esclusione del diritto di opzione agli azionisti è stata decisa dagli Amministratori al fine di dedicare l'offerta ad investitori istituzionali sulla base delle seguenti considerazioni:

- inadeguatezza dello strumento, avente caratteristiche finanziarie complesse, per investitori non istituzionali ed, in particolare, per investitori *retail*;
- ottimizzazione del *pricing* delle obbligazioni convertibili, che è anche funzione della tempistica e della velocità di esecuzione dell'operazione;
- limitazione delle pressioni speculative sul titolo.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI DAGLI AMMINISTRATORI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI

Nell'ipotesi di esclusione del diritto di opzione, la norma dell'art. 2441, sesto comma del Codice Civile, stabilisce che il prezzo di emissione delle azioni deve essere fissato "in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le azioni quotate in borsa, anche dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre".

Gli Amministratori, in considerazione della tipologia e complessità dell'operazione, hanno invece ritenuto appropriato adottare, ai fini della loro valutazione, modelli finanziari aventi consolidate basi dottrinali ed applicative, adottando parametri coerenti con la propria struttura finanziaria nonché con le condizioni proposte dal mercato per operazioni similari; tali modelli sono stati considerati adeguati a fornire risultati coerenti o migliorativi per gli azionisti rispetto alle grandezze che il legislatore ha inteso indicare quali parametri di riferimento della valutazione degli Amministratori. Il Consiglio di Amministrazione ha infatti ritenuto che le adottate modalità di determinazione del



prezzo di offerta, di generale applicazione nei mercati finanziari, consentano di valorizzare al massimo le azioni di nuova emissione, permettendo così di ottenere, in funzione della categoria di investitori istituzionali a cui l'aumento è indirizzato, un prezzo di mercato migliorativo rispetto alle condizioni e modalità tipiche di svolgimento degli aumenti capitale delle società quotate che prevedono, nella consueta prassi di mercato, che le nuove azioni siano collocate con uno sconto rispetto ai corsi azionari.

Il prestito obbligazionario convertibile è uno strumento finanziario che incorpora caratteristiche sia di mezzi di debito sia di capitale di rischio, attraverso l'inclusione nello strumento di debito finanziario di un diritto implicito dell'obbligazionista alla conversione del proprio titolo di credito in azioni.

L'operazione di emissione delle obbligazioni convertibili e di contestuale aumento di capitale, secondo quanto indicato dal Consiglio di Amministrazione, è funzionale al progetto di raccolta di nuove risorse finanziarie per la realizzazione del piano di sviluppo della Società, approvato in data 7 maggio 2007, che prevede investimenti fino a Euro 800 milioni destinati al core business, acquisizione, sviluppo, locazione di immobili a destinazione commerciale e continuo miglioramento del rendimento degli stessi, nonché allo sviluppo di strutture commerciali innovative in formati diversi dal Centro Commerciale tipico e all'ingresso in mercati esteri.

In particolare gli obiettivi strategici, che si è inteso perseguire adottando tale tipologia di strumento finanziario, sono stati indicati dagli Amministratori come segue:

- beneficiare della raccolta sul mercato di mezzi finanziari a medio termine a condizioni particolarmente favorevoli;
- favorire la diffusione e la diversificazione dell'azionariato consentendo l'ingresso di primari investitori istituzionali italiani ed esteri di elevato standing rendendo così possibile l'accesso a efficaci canali di finanziamento a sostegno dei futuri programmi di sviluppo della Società;
- limitare l'esborso di cassa alla scadenza del prestito obbligazionario nella misura in cui siano esercitati i diritti di conversione, da parte degli obbligazionisti, delle obbligazioni convertibili in azioni ordinarie della Società;
- acquisire un premio rispetto al valore corrente di mercato delle azioni, con un differimento al tempo della conversione dell'effetto diluitivo tipico dell'aumento di capitale.

La scelta degli istituti finanziari a cui dare mandato per la strutturazione e il collocamento del prestito obbligazionario convertibile è avvenuta dopo un processo di selezione basato sulla valutazione dei termini garantiti dello strumento da collocare e dell'esperienza già maturata dagli istituti finanziari in operazioni simili.

Tra i cinque istituti finanziari invitati a presentare il proprio progetto, JP Morgan Ltd e BNP Paribas hanno proposto le condizioni complessive più competitive oltre a garantire una comprovata capacità di collocamento.

La valutazione dei termini finanziari proposti da JP Morgan Ltd e da BNP Paribas sono stati verificati da IGD attraverso la valutazione del valore corrente (*fair value*), alla data di raccolta dell'ordine di sottoscrizione, delle due componenti implicite, nelle quali, come sopra descritto, è articolabile un prestito obbligazionario convertibile:

- il debito
- l'opzione di acquisto di azioni.

Nella sostanza, l'esistenza di un diritto di acquisto delle azioni di compendio induce l'investitore ad accettare una cedola sull'obbligazione di importo inferiore rispetto a quella che accetterebbe per un investimento in obbligazioni del medesimo emittente, di medesima durata, ma non convertibili. A fronte di questo risparmio, l'emittente potenzialmente cede a scadenza azioni a premio rispetto al prezzo delle stesse al momento dell'emissione.

In particolare, nella valutazione del valore corrente del debito, sono stati assunti i seguenti parametri:

- Durata di 5 anni
- Cedola di 2,5%
- Tasso *swap* a 5 anni del 4,38%
- *Credit spread* dello 0,75%

Nella valutazione del valore corrente dell'opzione di acquisto delle azioni, sono stati assunti i seguenti parametri:

- Durata di 5 anni
- Premio di conversione del 35%
- Clausola di *dividend protection* oltre certe soglie
- Volatilità del 34,90%, a fronte di volatilità storiche a 90 gg del 35,12%, a 180 gg del 34,39% e a 360 gg del 38,39%.

I parametri assunti nel calcolo in base a valutazioni soggettive, in particolare la volatilità ed il *credit spread*, sono stati giudicati dalla direzione finanziaria di IGD in linea ovvero migliorativi delle generali condizioni proposte dal mercato.

Le proposte condizioni di regolazione del prestito obbligazionario, sulla base del descritto modello valutativo, sono quindi risultate fornire valori correnti delle due componenti implicite, nelle quali lo strumento è articolato, coerenti tra loro.

Sulla base del prezzo di emissione delle azioni IGD, fissato nell'ambito dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, del Codice Civile, deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2007, pari a Euro 3,65 per azione, e dello stabilito premio del 35%, il prezzo di conversione è determinato in Euro 4,93 per azione ed il rapporto di conversione è, di conseguenza, fissato, in n. 20.283,97565 nuove azioni ordinarie per ogni obbligazione del valore nominale di Euro 100.000.

4. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA E LAVORO SVOLTO

Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto dalla direzione finanziaria di IGD i documenti e le informazioni, ritenuti utili nella fattispecie. Abbiamo analizzato la documentazione ricevuta, ed in particolare:

- a) La relazione illustrativa predisposta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 72, primo comma, del Regolamento Consob adottato con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni, che fissa il prezzo di emissione delle nuove azioni ed il rapporto di conversione come segue:

Prezzo di emissione: Euro 4,93 per azione

Rapporto di conversione: n. 20.283,97565 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, ogni obbligazione convertibile del valore nominale di Euro 100.000.

- b) La seguente documentazione, utilizzata dagli Amministratori e, successivamente, anche da noi ai fini del nostro incarico:

- elaborato JP Morgan Ltd e BNP Paribas denominato "pricing term sheet";
- elaborati JP Morgan Ltd sulle recenti emissioni di prestiti obbligazionari convertibili;
- regolamento del prestito obbligazionario convertibile ("terms and conditions of the bonds");

- c) La seguente ulteriore documentazione è stata da noi esaminata:

- I verbali delle riunioni del Consiglio di Amministrazione di IGD del 7, 9 e 21 maggio 2007.
- Le presentazioni effettuate, nel corso delle predette riunioni, da parte di JP Morgan Ltd al fine di esporre analiticamente agli Amministratori i termini dell'operazione, le finalità, i metodi di valutazione adottati, le ragioni della loro scelta, i valori risultanti dalla loro applicazione.
- Il bilancio consolidato di IGD al 31 dicembre 2006, da noi assoggettato a revisione contabile e sul quale abbiamo emesso la nostra relazione di revisione in data 30 marzo 2007.
- Le valutazioni di stima del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD al 31 dicembre 2006, redatte da periti indipendenti.
- Elementi contabili e statistici nonché ogni altra informazione ritenuta utile ai fini della presente relazione.

Ai fini della valutazione dell'adeguatezza delle metodologie utilizzate dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni e del rapporto di conversione con i titoli obbligazionari, abbiamo discusso con la direzione finanziaria della Società circa il processo di selezione degli istituti finanziari cui è stato affidato l'incarico e circa i modelli di valutazione finanziaria adottati per la verifica dei termini proposti da tali istituti.

A supporto di tali discussioni, abbiamo acquisito la documentazione esaminata dagli Amministratori ai fini della approvazione all'operazione proposta dalla banca selezionata. Abbiamo inoltre svolto le seguenti procedure:

- verificato i risultati della valutazione di coerenza dei valori correnti degli elementi di cui si compone il prestito obbligazionario, attraverso l'applicazione a modelli di calcolo di generale applicazione, delle variabili assunte ed approvate dagli Amministratori;
- letto il "Subscription Agreement" sottoscritto tra la Società e JP Morgan e BNP Paribas, ai quali è stato affidato il collocamento delle obbligazioni convertibili;
- esame critico dei metodi di valutazione adottati dagli Amministratori, considerando ogni elemento ritenuto necessario per accertare che tali metodi fossero tecnicamente idonei, nella specifica circostanza, a determinare i valori economici della Società ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle azioni;
- sviluppato *sensitivity analysis* nell'ambito dei metodi di valutazione adottati;
- verificato la coerenza dei dati utilizzati rispetto alle fonti di riferimento e con la "Documentazione utilizzata";
- analisi di conformità alla vigente normativa dei criteri per la determinazione del prezzo di sottoscrizione delle azioni da emettere con l'esclusione del diritto di opzione;
- osservazione dell'andamento delle quotazioni di Borsa delle azioni IGD per intervalli temporali significativi;
- effettuazione di ulteriori analisi ritenute necessarie per l'accertamento della congruità del criterio di determinazione del prezzo di emissione delle azioni, incluso il confronto con i risultati prodotti dai modelli di valutazione finanziaria del prestito obbligazionario con il patrimonio netto contabile del gruppo IGD, rettificato dei valori correnti del portafoglio immobiliare desunti da perizie indipendenti aggiornate al 31 dicembre 2006.

Le sopradescritte attività sono state svolte nella misura necessaria per il raggiungimento delle finalità dell'incarico, indicate nel precedente paragrafo 1.

Abbiamo inoltre ottenuto attestazione che, per quanto a conoscenza della direzione della Società, non sono intervenute modifiche significative ai dati ed alle informazioni presi in considerazione nello svolgimento delle nostre analisi.

5. COMMENTI SULL'ADEGUATEZZA DEI CRITERI UTILIZZATI E SULLA CONGRUITÀ DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI

Nell'ipotesi di esclusione del diritto di opzione, la norma dell'art. 2441, sesto comma del Codice Civile, stabilisce che il prezzo di emissione delle azioni deve essere fissato "in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le azioni quotate in borsa, anche dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre". Secondo accreditata dottrina, tale disposizione va interpretata nel senso che il

prezzo di emissione delle azioni non deve essere necessariamente uguale al valore patrimoniale, dal momento che la sua determinazione deve essere fatta "in base" a tale valore; ciò lascia un certo margine di discrezionalità agli amministratori, che potrebbero emettere le nuove azioni ad un prezzo non coincidente con il valore del patrimonio netto. Analogamente, si ritiene che il riferimento della norma all'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre, lasci agli amministratori libertà di scelta nella individuazione del valore dell'azione che possa ritenersi maggiormente rappresentativo della tendenza del mercato nel periodo di osservazione.

Con riferimento al presente incarico, riteniamo opportuno sottolineare che la finalità principale del procedimento decisionale degli Amministratori è consistito nella valutazione della struttura del prestito obbligazionario rispetto alle strategie ed esigenze finanziarie del Gruppo IGD, nonché alle condizioni generali del mercato finanziario. Tenuto conto delle caratteristiche dello strumento finanziario utilizzato, un prestito obbligazionario convertibile finanziario che incorpora componenti implicite di mezzi di debito e di capitale di rischio, le metodologie utilizzate non sono, infatti, finalizzate alla determinazione di un valore corrente dello strumento finanziario in termini assoluti, quanto alla coerenza dei valori correnti di ciascuna componente in cui lo strumento è articolato. Una valutazione del prezzo di emissione in base ai corsi azionari, in applicazione letterale della normativa, avrebbe comunque condotto a risultati meno favorevoli per gli azionisti.

Infatti, come descritto dagli Amministratori l'esistenza di un diritto di acquisto delle azioni di compendio induce l'investitore ad accettare una cedola sull'obbligazione di importo inferiore rispetto a quella che accetterebbe per un investimento in obbligazioni del medesimo emittente, di medesima durata, ma non convertibili. A fronte di questo risparmio, l'emittente potenzialmente cede a scadenza azioni a premio rispetto al prezzo delle stesse al momento dell'emissione. Le metodologie di valutazione applicate sono quindi state finalizzate a verificare che la combinazione dei termini di regolazione delle due componenti, il debito e l'opzione di acquisto di azioni, fossero tra loro coerenti. Tali condizioni, infatti, potrebbero variare in valore assoluto qualora l'emittente privilegiasse, alternativamente, una maggiore o minore onerosità del debito, compensando però tale diverso valore rispettivamente con un minore o maggiore premio di conversione, in modo che la combinazione dei valori correnti delle due componenti sostanzialmente non si discosti dalle condizioni che complessivamente le istituzioni finanziarie sono disponibili a concedere all'emittente.

Gli Amministratori, pertanto, nel processo posto in essere a supporto della loro decisione, hanno, dapprima, valutato le condizioni offerte da cinque differenti primari istituti finanziari al fine di identificare quelle complessivamente più conveniente alla Società e, quindi, verificato la coerenza delle differenti variabili applicate con le metodologie finanziarie comunemente applicate per la determinazione dei *fair value* degli strumenti finanziari.

Pertanto, al fine di contenere l'eventualità di un'eccessiva variazione, in danno agli Azionisti, delle condizioni del mercato rispetto alle ipotesi ad oggi assunte a base

della stima, in presenza di un inatteso rialzo del titolo, durante il periodo di convertibilità, oltre il prezzo di emissione delle nuove azioni, è stata inserita nel regolamento del prestito obbligazionario una clausola di richiamo anticipato a favore dell'emittente (*call option* dell'emittente) che consente in qualsiasi momento, trascorsi tre anni dall'emissione, il rimborso anticipato del prestito ad un controvalore pari all'importo nominale del debito incrementato degli interessi, con riferimento sia alla cedola che al premio di rimborso, qualora per 20 giorni di negoziazione su 30 giorni consecutivi il prezzo dell'azione superi il 130% di tale controvalore.

6. LIMITI SPECIFICI INCONTRATI DAL REVISORE NELL'ESPLETAMENTO DEL PRESENTE INCARICO

Come sopra accennato, gli approcci metodologici adottati hanno previsto una selezione delle istituzioni finanziarie anche basata su una valutazione soggettiva degli Amministratori dell'esperienza maturata in operazioni similari. A tale riguardo, abbiamo acquisito dalla Società le evidenze del processo di selezione posto in atto, nonché le referenze presentate dagli istituti prescelti, unici elementi oggettivamente verificabili, ma non ci è possibile apprezzare tutti gli ulteriori elementi che gli Amministratori abbiano potuto soggettivamente considerare nell'esprimere la propria preferenza.

Inoltre, i modelli valutativi adottati per la verifica dei valori correnti dello strumento finanziario includono parametri che dipendono da processi di stima, quali ad esempio la volatilità od il *credit spread*, verificabili solo per ragionevolezza sulla base di condizioni storiche ovvero attese.

Infine, il rapporto di conversione è determinato dall'applicazione del premio di conversione al valore di borsa dell'azione IGD fissato in Euro 3,65 per azione, pari al prezzo medio ponderato per i volumi delle azioni IGD, come definito da Bloomberg alla voce *Volumes Weighted Average Price* della pagina IGD IM Equity AQR, riscontrato dal titolo durante i giorni dell'offerta e *bookbuilding* svoltosi durante i giorni 8, 9, 10 maggio 2007.

Qualora, per qualsiasi evento o causa, i parametri assunti dovessero anche solo parzialmente variare, la valutazione potrebbe condurre a risultati differenti da quanto determinato dagli Amministratori alla data di approvazione dell'operazione.

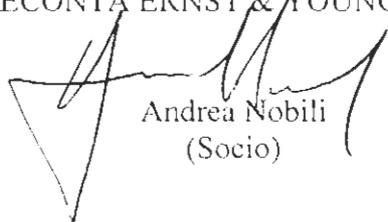
7. CONCLUSIONI

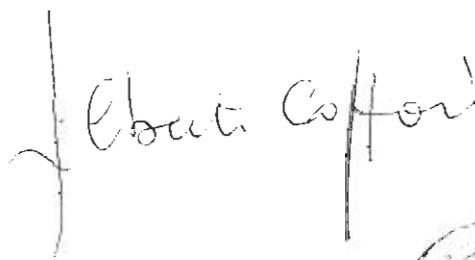
Sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra indicate, e tenuto conto della natura e portata del nostro lavoro come illustrate nella presente relazione, riteniamo che i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni ai fini della proposta di aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, sesto comma del Codice Civile a servizio dell'emissione di un prestito obbligazionario convertibile, siano adeguati, in quanto nella circostanza

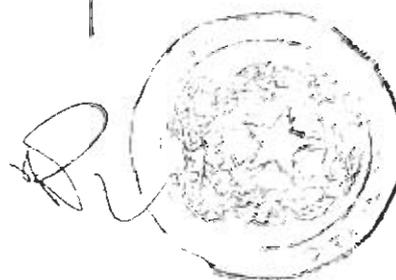
ragionevoli e non arbitrari, ed esprimiamo parere favorevole sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni, fissato in Euro 4,93 per azione.

Bologna, 7 giugno 2007

RECONTA ERNST & YOUNG S.p.A.


Andrea Nobili
(Socio)


Roberto Coffori



COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE
FIRMATO A NORMA DI LEGGE CHE
RILASCIO OGGI **27 GIU. 2007**







Camera di Commercio Ravenna

N. PRA/15720/2007/CRAAUTO

RAVENNA, 25/06/2007

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO
REGISTRO IMPRESE DI RAVENNA
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:

"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "IGD SPA"

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 00397420399
DEL REGISTRO IMPRESE DI RAVENNA

ISCRITTA NELLA SEZIONE ORDINARIA
NUMERO REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: 88573

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

- 1) A05 MODIFICHE ATTO COSTITUTIVO (SOC DI CAPITALI E COOPERATIVE)

DT. ATTO: 25/06/2007

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

S2	RIQ 08	VARIAZIONE DEL CAPITALE SOCIALE
S2	RIQ 09	EMISSIONI DI OBBLIGAZIONI
S2	RIQ 20	ALTRE MODIFICHE STATUTARIE-ATTI E FATTI SOGGETTI A DEPOSITO
S2	RIQ A	MODIFICA A SOCIETA' CONSORZIO, G.E.I.E, ENTE PUBBLICO ECON.

DATA DOMANDA: 25/06/2007 DATA PROTOCOLLO: 25/06/2007

ESATTI PER DIRITTI		**90,00**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**90,00**	
*** Pagamento effettuato in Euro ***			

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: PSAGCR35A19H199S-DOTT. GIANCARLO PASI-RAV

FIRMA DELL'ADDETTO:
SERENA BEVONI

Data e ora di protocollo: 25/06/2007 13:43:54

Data e ora di stampa della presente ricevuta: 25/06/2007 13:48:22



DADTDDA



0000157202007