

VERBALE DELL'ADUNANZA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA'

**“IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SHQ S.P.A.”
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno di lunedì undici novembre duemiladiciannove, essendo le ore nove e un minuto

11 novembre 2019

In Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, presso la sede della società di cui oltre, in una sala al terzo piano.

Davanti a me dott. Daniela Cenni, notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Castenaso, è presente il signor:

- ELIO GASPERONI nato a Cervia (RA) il 22 settembre 1953, domiciliato per la carica in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A." o in forma abbreviata **"IGD SHQ SPA"** con sede in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna, codice fiscale e Partita IVA 00397420399 con capitale sociale di Euro 749.738.139,26 (settecentoquarantanovemilionesettecentotrentottomilacentotrentanove virgola ventisei) interamente sottoscritto e versato (di seguito la "Società"), soggetta a direzione e coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. con sede in Castenaso.

Comparente della cui personale identità io notaio sono certo.

Il comparente, nella sua citata qualità, dichiara essere qui riunito il Consiglio di Amministrazione della Società per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1) Emissione di un nuovo prestito obbligazionario senior; deliberazioni inerenti e conseguenti;

2) Riacquisto dei prestiti obbligazionari “€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021” e “€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022”; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Previa conferma unanime da parte dei partecipanti, il comparente incarica me notaio di redigere il verbale dell'adunanza.

Assume la Presidenza dell'adunanza, ai sensi dell'art. 19.1 dello Statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Elio Gasperoni il quale constata:

- che la presente adunanza è stata ritualmente convocata ai sensi dell'art. 18 dello statuto, mediante avviso a tutti gli aventi diritto spedito mediante posta elettronica in data 5 novembre 2019 in questo luogo, per le ore 9 (nove) di questo giorno;

- che la riunione si tiene, ai sensi e nel rispetto dell'art. 20 dello statuto, anche mediante idoneo collegamento in audio e tele conferenza, come di seguito indicato;

- che del consiglio di amministrazione della società sono qui presenti di persona esso comparente ed inoltre i consiglieri Claudio Albertini, Rossella Saoncella, Gian Maria Menabò; assistono mediante idoneo collegamento in teleconferenza, avendone previamente accertato il Presidente l'identità, i consiglieri Jean Eric Veron, Livia Salvini, Luca Dondi Dall'Orologio, Timothy Santini, Elisabetta Gualandri, Alessia Savino.

Assente giustificato il Consigliere Sergio Lugaesi;

- che del Collegio Sindacale, è presente di persona il sindaco effettivo Roberto Chiusoli;

assiste in modalità tele conferenza, avendone previamente accertato il Presidente l'identità, il sindaco effettivo Daniela Preite; assente il Presidente Anna Maria Allievi;

- che i soggetti che partecipano all'Adunanza mediante il predetto sistema di tele conferenza hanno confermato di poter liberamente e adeguatamente interagire nella riunione in tempo reale e di poter visionare, ricevere ed inviare documenti;

- che assistono altresì alla presente adunanza, senza diritto di voto, gli avvocati Enrico Giordano e Benedetto La Russa dello studio Chiomenti nonché i dipendenti della Società Carlo Barban, Andrea Bonvicini e Silvia di Donato; assistono invece in modalità di tele conferenza Francesco Sebastiano di BNP PARIBAS e Federico Bonaccorsi di Morgan Stanley;

- che, in mancanza di diversa previsione statutaria, l'emissione di obbligazioni rientra nelle competenze del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2410 cod. civ. e che, ai sensi di tale norma, la relativa deliberazione deve risultare da verbale redatto da Notaio.

Verificata dal Presidente la regolarità della costituzione ed accertata dal medesimo l'identità e la legittimazione degli intervenuti, compresi i Consiglieri e Sindaci collegati in modalità tele conferenza, dichiara validamente costituita la presente riunione ai sensi di legge e di statuto ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno ai sensi dell'art. 2410 c.c., che propone di trattare congiuntamente data la loro stretta correlazione.

Il Presidente cede la parola all'Amministratore Delegato il quale richiama brevemente la documentazione illustrativa messa in precedenza a disposizione dei consiglieri e chiede al Direttore Finanza Andrea Bonvicini di chiarirne il contenuto. Prende quindi la parola Andrea Bonvicini che illustra ai consiglieri la proposta di emissione di un nuovo prestito obbligazionario *senior*, non garantito e non convertibile per un importo complessivo massimo pari a Euro 500 (cinquecento) milioni da emettere e collocare entro il 31 gennaio 2020. In particolare, i proventi dell'emissione saranno destinati al rifinanziamento parziale dell'indebitamento esistente, ed in particolare delle obbligazioni denominate “€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021” e “€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022”, nonché alla gestione operativa generale, ivi incluso il finanziamento di possibili investimenti futuri previsti dal piano industriale della Società. Le obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione a investitori qualificati in Italia e all'estero, con esclusione degli Stati Uniti d'America.

Il dott. Bonvicini riferisce sulle attività svolte sino alla data odierna ai fini dell'emissione del prestito, informando i presenti che, all'esito dei contatti intercorsi, BNP Paribas e Morgan Stanley agiranno nel ruolo di *Joint Lead Managers*.

Il dott. Bonvicini prosegue illustrando i principali termini e condizioni del prestito obbligazionario oggetto dell'odierna proposta di emissione.

Il prestito obbligazionario sarà non subordinato, non garantito e non convertibile e sarà rappresentato da obbligazioni (le “**Nuove Obbligazioni**”) aventi le seguenti caratteristiche:

- importo nominale non superiore a Euro 500 (cinquecento) milioni, che potrà essere eseguito in una o più *tranches*, e sarà rappresentato da obbligazioni del valore nominale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) cadauna, e multipli di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) sino all'importo di Euro 199.000,00 (centonovantanovemila virgola zero zero) incluso;

- durata del prestito stabilita in massimo 7 (sette) anni dalla data di emissione;

- diritto al pagamento di un tasso di interesse fisso, non superiore al 3% (tre per cento) per anno, da corrispondersi annualmente in via posticipata, con eventuale incremento non superiore all'1,25% (uno virgola venticinque per cento) per anno al verificarsi di determinati eventi legati al rating assegnato alle Nuove Obbligazioni, come meglio descritto nel regolamento delle Nuove Obbligazioni;

- rimborso delle Nuove Obbligazioni alla pari e in unica soluzione alla data di scadenza, congiuntamente agli interessi da corrispondersi alla medesima data;

- rimborso anticipato in determinate ipotesi, ivi incluse le ipotesi di c.d. *change of control*, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;

- la legge applicabile sarà la legge inglese, fatta eccezioni per le norme inderogabili di diritto italiano;

- le Nuove Obbligazioni saranno assistite da diritti economici legati al pagamento degli interessi e al rimborso in linea capitale del prestito e diritti amministrativi connessi alla gestione del credito;

- quotazione delle obbligazioni sul sistema multilaterale di negoziazione denominato "Global Exchange Market" gestito da Euronext Dublin, o altro sistema multilaterale di negoziazione individuato dall'emittente, sulla base di un documento di ammissione (*listing particulars*) da sottoporre all'approvazione da parte dell'Autorità competente.

Il dott. Bonvicini precisa altresì che il regolamento del prestito obbligazionario prevede una serie di *covenants* legati al rispetto di alcuni parametri finanziari da parte della Società durante la vita delle obbligazioni, illustrati nel dettaglio nella presentazione distribuita ai Consiglieri prima dell'adunanza odierna e messa agli atti della Società.

Inoltre, è previsto che alle Nuove Obbligazioni sia attribuito un *rating* da parte delle agenzie di *rating* S&P e Fitch in linea con il rating attualmente attribuito alla Società.

Infine, illustra i costi dell'operazione e gli impatti economici che ne deriveranno.

Sul secondo argomento all'ordine del giorno, ancora il dott. Bonvicini fa presente che l'operazione consiste nel riacquisto dei prestiti obbligazionari esistenti denominate "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (le "**Obbligazioni 2021**") e "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" (le "**Obbligazioni 2022**" e, unitamente alle Obbligazioni 2021, le "**Obbligazioni Esistenti**").

Tale operazione, unitamente all'emissione delle Nuove Obbligazioni deliberata al precedente punto all'ordine del giorno, si inquadra nella più generale operazione di *liability management* di IGD ed è volta a ridurre il costo del debito e allungare le scadenze finanziarie in essere.

Come indicato al precedente punto all'ordine del giorno, l'acquisto delle Obbligazioni Esistenti sarà finanziato mediante emissione delle Nuove Obbligazioni; al riguardo, evidenzia che il buon esito dell'offerta è subordinato alla sottoscrizione del *Subscription Agreement* per le Nuove Obbligazioni e dell'*Exchange Settlement Agreement* connesso alle Obbligazioni Esistenti.

I termini e le condizioni dell'offerta di riacquisto delle Obbligazioni Esistenti sono illustrati in dettaglio nella presentazione distribuita ai Consiglieri prima dell'adunanza odierna e messa agli atti della Società.

Indi riferisce sulle attività svolte sino alla data odierna ai fini dell'avvio della offerta relativa al riacquisto delle Obbligazioni Esistenti, informando i presenti che,

all'esito dei contatti intercorsi, BNP Paribas agirà nel ruolo di *Offeror*, BNP Pa-

ribas e Morgan Stanley agiranno nel ruolo di *Dealer Managers* e Lucid Issuer Services Limited agirà nel ruolo di *Tender Agent*; prosegue illustrando i principali termini e condizioni della *tender offer* che si svolgerà in Italia e all'estero, in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili, con esclusione degli Stati Uniti d'America ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933. In particolare, anche sulla base degli accordi con l'*Offeror*, l'offerta è rivolta ai portatori delle Obbligazioni Esistenti fino all'importo di Euro 200 (duecento) milioni e comunque non superiore a Euro 350 (trecentocinquanta) milioni, ferma restando la facoltà dell'*Offeror* di incrementare o diminuire tale importo a propria insindacabile discrezione. Inoltre, ai sensi della documentazione relativa all'offerta, l'*Offeror* si riserva a propria discrezione di applicare un meccanismo di allocazione prioritaria per i portatori delle Obbligazioni Esistenti che manifestassero l'intenzione di sottoscrivere le Nuove Obbligazioni.

Per le Obbligazioni 2021 il corrispettivo sarà pari a Euro 1031,75 (milletrentuno virgola settantacinque) per ciascun importo nominale delle Obbligazioni 2021 pari a Euro 1.000 (mille), mentre per le Obbligazioni 2022 il corrispettivo sarà pari a Euro 1012,00 (milledodici virgola zero zero) per ciascun importo nominale delle Obbligazioni 2022 pari a Euro 1.000 (mille).

Interviene l'Amministratore Delegato per evidenziare che rispetto alla documentazione fornita ai consiglieri sono intervenute alcune variazioni e ne illustra l'impatto.

Il periodo di adesione all'offerta avrà inizio in data odierna, subordinatamente all'approvazione della presente delibera, e si concluderà il 19 novembre 2019, salvo proroga, chiusura anticipata, riapertura ovvero revoca da parte dell'*Offeror*. È attualmente previsto che il pagamento del corrispettivo dell'offerta di acquisto avvenga in concomitanza con l'emissione delle Nuove Obbligazioni, salvo proroghe del periodo di adesione.

L'*Offeror* si riserva il diritto di accettare ovvero rifiutare le offerte pervenute, a proprio insindacabile giudizio.

Il Presidente dichiara a questo punto terminata l'illustrazione degli argomenti all'ordine del giorno e apre quindi la discussione, dando atto che alle ore 9 e 15 minuti è entrato in sala il Presidente del Collegio Sindacale dott. Anna Maria Allievi.

Interviene il consigliere Santini per chiedere delucidazioni in ordine alle analoghe emissioni obbligazionarie in corso da parte delle società emittenti; risponde, su invito del Presidente, il dott. Sebastiano di BNP Paribas; ancora interviene il consigliere Gualandri per avere qualche informazione in ordine alla situazione degli emittenti italiani e sempre il dott. Sebastiano fornisce i chiarimenti richiesti.

Interviene poi il consigliere Savino per avere chiarimenti in ordine alle modalità di determinazione delle percentuali di riacquisto delle obbligazioni esistenti e sempre Sebastiano fornisce risposta.

Nessun altro domandando di intervenire, il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Sul primo argomento all'ordine del giorno il Presidente pone ai voti, per appello nominale, la proposta di deliberazione per la quale delega me notaio alla lettura nei termini che seguono:

"

Proposta di deliberazione

Il Consiglio di Amministrazione della società IGD SIIQ S.P.A. riunitosi il giorno 11 novembre 2019

- udita la relazione dell'Amministratore Delegato

- preso atto della proposta di deliberazione formulata dal Presidente
delibera

1) di approvare l'emissione di un prestito obbligazionario senior non garantito e non subordinato, denominato in Euro, riservato ad investitori istituzionali, eseguibile in Italia e all'estero, in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili, con esclusione degli Stati Uniti d'America ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933, e rappresentato da Nuove Obbligazioni aventi le seguenti principali caratteristiche:

- importo nominale non superiore a Euro 500 (cinquecento) milioni, che potrà essere eseguito in una o più tranches, e sarà rappresentato da obbligazioni del valore nominale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) ciascuna, e multipli di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) sino all'importo di Euro 199.000,00 (centonovantanovemila virgola zero zero) incluso;

- durata del prestito stabilita in massimo 7 (sette) anni dalla data di emissione;

- diritto al pagamento di un tasso di interesse fisso, non superiore a 3% (tre per cento) per anno, da corrispondersi annualmente in via posticipata, con eventuale incremento non superiore all'1,25% (uno virgola venticinque per cento) per anno al verificarsi di determinati eventi legati al rating assegnato alle Nuove Obbligazioni, come meglio descritto nel regolamento delle Nuove Obbligazioni;

- rimborso delle Nuove Obbligazioni alla pari e in unica soluzione alla data di scadenza, congiuntamente agli interessi da corrispondersi alla medesima data;

- rimborso anticipato in determinate ipotesi, ivi incluse le ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;

- la legge applicabile sarà la legge inglese, fatta eccezioni per le norme inderogabili di diritto italiano;

- le Nuove Obbligazioni saranno assistite da diritti economici legati al pagamento degli interessi e al rimborso in linea capitale del prestito e diritti amministrativi connessi alla gestione del credito;

- quotazione delle obbligazioni sul sistema multilaterale di negoziazione denominato "Global Exchange Market" gestito da Euronext Dublin, o altro sistema multilaterale di negoziazione individuato dall'emittente, sulla base di un documento di ammissione (listing particulars) da sottoporre all'approvazione da parte dell'Autorità competente.

2) di prendere atto, condividere e, per quanto occorrer possa, ratificare l'operato fin qui svolto dall'Amministratore Delegato e dal Direttore Finanza Dott. Andrea Bonvicini in relazione all'emissione delle Nuove Obbligazioni;

3) di conferire al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di sub-delega, anche mediante nomina di procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti ogni più ampio potere per dare attuazione alle deliberazioni di cui sopra per il buon fine dell'operazione e pertanto, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, per (i) approvare il testo definitivo del regolamento delle Nuove Obbligazioni, (ii) ove le condizioni di mercato lo consentano, dare esecuzione all'emissione delle Nuove Obbligazioni e, in particolare, determinare le condizioni finali delle Nuove Obbligazioni nei limiti massimi deliberati e sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione;

4) di conferire al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato

in via disgiunta tra loro e con facoltà di sub-delega anche mediante nomina di procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti, ogni più ampio potere per provvedere, a quant'altro richiesto, necessario o utile per l'attuazione delle deliberazioni che precedono e, in particolare, per:

- richiedere la quotazione delle Nuove Obbligazioni sul "Global Exchange Market" gestito da Euronext Dublin o altro sistema multilaterale di negoziazione;

- predisporre, modificare e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza, documento, prospetto, nonché svolgere ogni e qualsiasi adempimento e/o attività necessari e/o opportuni richiesti per l'emissione del prestito obbligazionario e per la quotazione sul "Global Exchange Market" gestito da Euronext Dublin o altro sistema multilaterale di negoziazione;

- compiere tutti gli atti, predisporre e sottoscrivere tutti i contratti necessari ai fini dell'emissione del prestito obbligazionario, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo, il regolamento del prestito, il Deed of Covenant, l'Agency Agreement, il Subscription Agreement e le Global Notes relative alle obbligazioni, nonché effettuare ogni comunicazione, anche al competente Registro delle Imprese e assumere ogni iniziativa necessaria, funzionale o anche solo utile all'emissione del prestito, meglio definendo ogni condizione e termine degli atti e dei documenti necessari o opportuni a tal fine;

- apportare alle deliberazioni che precedono ogni modifica, rettifica o integrazione che si rendesse necessaria a seguito di richiesta delle competenti Autorità ovvero ai fini dell'iscrizione nel Registro delle Imprese;

- compiere tutto quanto necessario e opportuno per il buon esito dell'operazione."

Detta proposta viene quindi messa ai voti.

All'esito della votazione, svoltasi per appello nominale, il Presidente proclama approvata la detta proposta all'unanimità; nessuno astenuto.

Sul secondo argomento all'ordine del giorno il Presidente pone ai voti, per appello nominale, la proposta di deliberazione per la quale delega me notaio alla lettura nei termini che seguono:

"

Proposta di deliberazione

Il Consiglio di Amministrazione della società IGD SIIQ S.P.A. riunitosi il giorno 11 novembre 2019

- udita la relazione dell'Amministratore Delegato

- preso atto della proposta di deliberazione formulata dal Presidente

delibera

1) di approvare l'avvio di un'offerta di acquisto rivolta ai titolari delle Obbligazioni Esistenti, secondo le condizioni rappresentate in narrativa, fino all'importo di Euro 200 milioni e comunque non superiore a Euro 350 milioni, ferma restando la facoltà dell'Offeror di incrementare o diminuire tale importo a propria insindacabile discrezione nonché la facoltà di prorogare, chiudere anticipatamente, riaprire ovvero revocare l'offerta stessa;

2) di approvare il Tender Offer Memorandum contenente i termini e le condizioni dell'offerta di acquisto;

3) di prendere atto, condividere e, per quanto occorrer possa, ratificare l'operato fin qui svolto dall'Amministratore Delegato e dal Direttore Finanza Dott. Andrea Bonvicini in relazione all'offerta di acquisto;

4) di conferire al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di sub-delega anche mediante nomina di

procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti, ogni e 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 che precedono e, in particolare, per:

- predisporre, modificare e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza, documento, nonché svolgere ogni e qualsiasi adempimento e/o attività necessari e/o opportuni richiesti per il perfezionamento dell'operazione (incluso il pagamento del rateo interessi);

- compiere tutti gli atti, predisporre e sottoscrivere tutti i contratti necessari o utili per il completamento dell'offerta di acquisto delle Obbligazioni Esistenti e per dare esecuzione alla stessa, ivi incluso, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, l'Exchange Settlement Agreement, il c.d. Dealer Manager Agreement, nonché effettuare ogni comunicazione e assumere ogni iniziativa necessaria, funzionale o anche solo utile al buon fine dell'offerta di acquisto, meglio definendo ogni condizione e termine degli atti e dei documenti necessari o opportuni a tal fine;

- apportare alle deliberazioni che precedono ogni modifica, rettifica o integrazione che si rendesse necessaria a seguito di richiesta delle competenti Autorità;

- compiere tutto quanto necessario e opportuno per il buon esito dell'operazione, ivi inclusi l'eventuale incremento o diminuzione dell'importo massimo dell'offerta di acquisto delle Obbligazioni Esistenti nonché eventuali modifiche del periodo di offerta ovvero l'eventuale modifica o revoca di tale offerta."

Detta proposta viene quindi messa ai voti.

All'esito della votazione, svoltasi per appello nominale, il Presidente proclama approvata la detta proposta all'unanimità, nessuno astenuto.

Nessuno prendendo la parola il Presidente dichiara terminata la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno e chiude l'adunanza essendo le ore nove e quaranta minuti.

Il comparente dichiara di aver preso visione, ricevendone copia, dell'Informativa redatta ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e di consentire al trattamento dei suoi dati personali ai sensi e per gli effetti della suddetta normativa; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

Io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me e da persona di mia fiducia su cinque fogli per sedici facciate intere e fin qui della diciassettesima facciata e da me letto al comparente che lo ha approvato e confermato.

Sottoscritto alle ore nove e quarantadue minuti.

F.ti Elio Gasperoni - DANIELA CENNI