

**VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A."**

**CON SEDE IN RAVENNA  
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno di mercoledì due dicembre duemilaquindici, essendo le ore diciassette.

2 dicembre 2015

In Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, presso la sede operativa della società di cui infra

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

- COFFARI GILBERTO, nato a Bertinoro (FO), il giorno 12 giugno 1946, domiciliato a Cervia (RA), Via A. Meucci n. 4, codice fiscale: CFF GBR 46H12 A809U, 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 SIIQ SPA" con sede in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna, codice fiscale e Partita IVA 00397420399 con capitale sociale di Euro 549.760.278,52 (cinquecentoquarantanovemilionsettecentosessantamiladuecentosettantotto virgola cinquantadue) interamente sottoscritto e versato, di seguito anche la "Società" o "IGD", soggetta a direzione e coordinamento di COOP ADRIATICA S.C. A R.L. 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, tra l'altro, sul seguente argomento all'

**ORDINE DEL GIORNO**

**Delibera di aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi degli artt. 2441 comma 4°, secondo periodo, e 2443 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Previa conferma unanime da parte dei partecipanti, il comparente incarica me notaio di redigere il verbale dell'adunanza, limitatamente all'argomento all'ordine del giorno sopra riportato.

Presiede l'adunanza, ai sensi dell'art. 19.1 dello Statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione GILBERTO COFFARI il quale constata e dà atto, essendo stati già trattati gli altri punti all'ordine del giorno:

- 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 30 novembre 2015 in questo luogo, per le ore sedici 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 presenti i consiglieri risultanti dall'elenco presenze che si allega al presente verbale sub A), omessane la lettura da me notaio per espressa volontà del comparente, per un totale di otto consiglieri su dodici, precisando al riguardo il Presidente che i consiglieri Aristide Canosani, Milva Carletti, Andrea Parenti e Matthew Lentz partecipano alla

presente seduta con modalità di audio conferenza, avendo di tutti il Presidente previamente accertato l'identità; i restanti consiglieri sono assenti;

- che del Collegio Sindacale sono presenti i sindaci risultanti dall'elenco presenze allegato al presente verbale sub A), precisando al riguardo il Presidente che i sindaci Anna Maria Allievi e Pasquina Corsi partecipano alla seduta con modalità di audio conferenza, avendone egli previamente accertato l'identità; assente giustificato il sindaco Roberto Chiusoli;

- che i soggetti che partecipano all'Adunanza mediante il predetto sistema di audio 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, Roberto Zoia, Daniele Cabuli e Andrea Bonvicini, dirigenti della società, nonché Roberto Sollevanti e Giuseppe Ermocida per la società di revisione PricewaterhouseCoopers spa.

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 audio conferenza, dichiara validamente costituita la presente riunione ai sensi di legge e di statuto ed atta a deliberare sul predetto argomento all'ordine del giorno.

Il Presidente cede quindi la parola all'Amministratore Delegato il quale espone ai consiglieri la proposta di aumentare a pagamento il capitale sociale di IGD SIIQ SPA con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile (di seguito anche l'"**Aumento di Capitale**").

Preliminarmente egli rammenta che, con delibera del 19 aprile 2012 l'Assemblea Straordinaria degli azionisti della nostra società, debitamente iscritta al Registro delle Imprese, ha attribuito al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, la facoltà 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 in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - 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, modificando conseguentemente l'art. 6, quarto comma dello Statuto sociale.

L'amministratore Delegato espone il contenuto della relazione (redatta tenendo conto dell'Allegato 3A, Schemi 2 e 3 del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 come successivamente modificato) che illustra le motivazioni e la destinazione dell'aumento di capitale che si propone di deliberare nell'odierna riunione, la convenienza della medesima nonché i criteri che si propone di utilizzare per la determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni ordinarie e le considerazioni in base alle quali si ritiene che tali criteri siano idonei a determinare un prezzo di offerta corrispondente al valore di mercato delle stesse, in conformità a quanto previsto dall'art. 2441, comma 4, secondo periodo, del Codice civile. Indi l'Amministratore Delegato mi consegna la detta relazione (di seguito la "**Relazione Illustrativa**") che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "**B**", omissane la lettura da me notaio per concorde volontà del comparen-

te.

Al riguardo egli fa presente che tale relazione è stata trasmessa, nel medesimo testo che viene qui sottoposto all'esame del Consiglio di Amministrazione, alla società di revisione PricewaterhouseCoopers s.p.a. ai fini della predisposizione della relazione richiesta dal richiamato articolo 2441, comma 4, secondo periodo del codice civile.

In relazione a quanto precede, il Presidente, dato preliminarmente atto che alle ore diciassette e quindici minuti ha interrotto il collegamento audio il consigliere Milva Carletti, propone innanzitutto al Consiglio di Amministrazione di approvare la detta relazione illustrativa.

Dopo ampia ed approfondita discussione, il Presidente mette ai voti, per appello nominale, la seguente

#### **Proposta di deliberazione**

"Il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

#### **DELIBERA**

(A) di approvare il contenuto della Relazione Illustrativa ed in particolare i criteri ivi descritti di determinazione del prezzo di offerta delle nuove azioni ordinarie da emettersi nell'ambito del deliberando aumento di capitale;

(B) di prendere atto che la Relazione Illustrativa è stata in precedenza trasmessa alla società PricewaterhouseCoopers spa ai fini della predisposizione della relazione ex art. 2441, comma 4, secondo periodo, del Codice civile, ratificando l'avvenuto invio e la relativa richiesta".

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

Proseguendo con la trattazione dell'argomento all'ordine del giorno sopra riportato, prende nuovamente la parola l'Amministratore Delegato il quale, richiamando il contenuto della relazione allegata sub B), rammenta agli intervenuti le caratteristiche dell'aumento di capitale ipotizzato. La proposta che viene sottoposta al Consiglio di Amministrazione è di esercitare la delega attribuitagli ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. dall'Assemblea Straordinaria del 19 aprile 2012, aumentando il capitale sociale a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027,00 (cinquantaquattromilioninovecentosettantaseimilaventisette virgola zero zero) (oltre eventuale sovrapprezzo), nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale sociale preesistente di IGD, mediante emissione di massime n. 75.635.000 (settantacinquemilioneicentotrentacinquemila) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile, da offrirsi in sottoscrizione ad investitori istituzionali italiani ed esteri

Le azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale saranno offerte attraverso una procedura di c.d. accelerated bookbuilding in un collocamento privato riservato a "Investitori Qualificati" in Italia e investitori istituzionali all'estero, con espressa esclusione dei Paesi nei quali sarebbe vietato dalle leggi applicabili, senza la pubblicazione di un prospetto informativo di offerta al pubblico e di quotazione per le azioni di nuova emissione in forza delle esenzioni previste dalla vigente normativa. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione conferirà l'incarico di Sole Global Coordinator e Joint Bookrunner a Société Générale e di Joint Bookrunner a BNP Paribas.

I proventi derivanti dall'aumento di capitale saranno utilizzati da IGD per l'acqui-

sizione della piena ed esclusiva proprietà delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società Punta di Ferro S.r.l. con sede in Bologna, a sua volta proprietaria della galleria del centro commerciale denominato "Punta di Ferro", sito in comune di Forlì, Piazzale della Cooperazione, acquisizione deliberata dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data odierna.

L'amministratore delegato spiega agli intervenuti le principali caratteristiche del processo di bookbuilding e la rilevanza dello stesso ai fini della determinazione del prezzo delle azioni, richiamando quanto chiarito nella relazione illustrativa.

L'amministratore delegato passa poi ad illustrare le specifiche modalità di determinazione del prezzo di collocamento delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale, facendo presente che l'odierna proposta è di deliberare la determinazione dei criteri ai quali il Presidente e l'Amministratore Delegato dovranno attenersi in sede di attuazione della delibera di aumento di capitale e dell'operazione nel suo complesso e non già la determinazione di un prezzo "finale" di collocamento. Scelta, questa, in linea con la prassi di mercato e particolarmente opportuna anche in considerazione della prescrizione di legge che impone che il prezzo di emissione delle azioni in sede di aumento di capitale ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile "corrisponda al valore di mercato delle azioni".

Da ultimo l'Amministratore Delegato dà atto che la società di revisione PricewaterhouseCoopers spa ha consegnato la relazione prescritta dall'art. 2441, comma 4, secondo periodo, del c.c., la quale relazione attesta che i criteri riportati nella Relazione Illustrativa testè approvata dal Consiglio di Amministrazione ed allegata al presente verbale sub B) sono adeguati ai fini della determinazione di un prezzo di emissione corrispondente al valore di mercato delle azioni ordinarie IGD da emettersi nell'ambito dell'Aumento di Capitale. Indi egli mi consegna la citata relazione che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "C", omessane la lettura da me notaio per concorde volontà del comparente. Il Presidente dichiara a questo punto terminata l'illustrazione degli argomenti all'ordine del giorno e apre quindi la discussione.

Prende anzitutto la parola il Presidente del Collegio Sindacale il quale, a nome del Collegio, attesta che il capitale sociale di Euro 549.760.278,52 (cinquecentoquarantanovemilionsettecentosessantamiladuecentosettantotto virgola cinquantadue) è interamente sottoscritto e versato.

Dopo ampia ed approfondita discussione, il Presidente mette ai voti, per appello nominale, la seguente

#### **Proposta di deliberazione**

Il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

- vista e approvata la Relazione Illustrativa;
- preso atto dell'attestazione resa dal Collegio Sindacale che l'attuale capitale sociale di Euro 549.760.278,52 (cinquecentoquarantanovemilionsettecentosessantamiladuecentosettantotto virgola cinquantadue) è interamente sottoscritto e versato;
- vista la relazione rilasciata dalla società di revisione legale PricewaterhouseCoopers, ai sensi dell'art 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile,

#### **DELIBERA**

(A) di dare esecuzione alla delega attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, dall'Assemblea Straordinaria degli

Azionisti in data 19 aprile 2012, e per l'effetto di (i) aumentare, in via scindibile,

a pagamento, il capitale sociale per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027,00 (cinquantaquattromilioninovecentosettantaseimilaventisette virgola zero zero) (oltre eventuale sovrapprezzo) , rientrante nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., da effettuarsi entro e non oltre il 31 luglio 2016 mediante emissione di complessive massime n. 75.635.000 (settantacinquemilioneicentotrentacinquemila) nuove azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare da offrire in sottoscrizione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, ad investitori qualificati (come definiti nell'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche) in Italia e investitori istituzionali all'estero (ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, e negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai "*Qualified Institutional Buyers*", ai sensi della *Rule 144 A* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di qualsiasi altro Paese nel quale il collocamento sarebbe vietato dalle leggi applicabili), ad un prezzo di emissione, comprensivo di sovrapprezzo da determinare sulla base ed in conformità ai criteri definiti nella Relazione Illustrativa e da intendersi qui richiamati;

(B) di stabilire, ai sensi del secondo comma dell'articolo 2439 del codice civile, che l'aumento di capitale di cui al precedente punto si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro il termine del 31 luglio 2016;

(C) di approvare, nel suo complesso, secondo le condizioni e modalità descritte nella Relazione Illustrativa, l'operazione di collocamento, riservato esclusivamente ad Investitori Qualificati (come definiti nell'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche) in Italia e Investitori istituzionali all'estero (ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, e negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai "*Qualified Institutional Buyers*" ai sensi della *Rule 144A* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di qualsiasi altro Paese nel quale il collocamento sarebbe vietato dalle leggi applicabili) di complessive massime n. 75.635.000 (settantacinquemilioneicentotrentacinquemila) azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare, rivenienti dall'aumento di capitale di cui al precedente punto (A);

(D) di conferire al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via congiunta, la più ampia delega per provvedere alla determinazione del prezzo di emissione, comprensivo di sovrapprezzo, delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale sulla base dei criteri definiti nella Relazione Illustrativa;

(E) di conferire al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta, la più ampia delega per determinare gli ulteriori termini e le modalità per l'esecuzione di quanto deliberato ai precedenti punti della presente deliberazione, con tutti i più ampi poteri al riguardo, ed in particolare, a titolo esemplificativo e non tassativo, le facoltà per:

(i) definire e sottoscrivere con Société Générale e BNP Paribas la lettera di incarico e il contratto per il collocamento delle azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale, nonché dare esecuzione a qualsiasi disposizione ivi contenuta;

(ii) determinare, alla scadenza del termine di sottoscrizione, l'esatto ammonta-

re dell'aumento del capitale sociale che risulterà sottoscritto, determinando conseguentemente il numero delle azioni di nuova emissione, procedere all'attuazione di ogni adempimento previsto dalla vigente normativa in materia, ivi compreso l'adeguamento delle espressioni numeriche dell'articolo 6 dello statuto concernenti il capitale sociale in relazione all'avvenuta sottoscrizione delle azioni emesse, e definire comunque ogni atto o adempimento necessario o ritenuto opportuno rispetto al collocamento e all'emissione delle azioni;

(iii) apportare alle deliberazioni adottate le eventuali modifiche o integrazioni che si rendessero necessarie e opportune a richiesta di ogni Autorità competente anche in sede di iscrizione presso il Registro delle Imprese nonché depositare presso il Registro delle Imprese lo statuto sociale aggiornato con la modificazione del capitale sociale;

(F) di modificare conseguentemente l'articolo 6 dello Statuto mediante l'inserimento del seguente quinto comma:

***“In esecuzione della delega attribuita al Consiglio di Amministrazione dall’Assemblea del 19 aprile 2012, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 2 dicembre 2015 ha deliberato di aumentare, in via scindibile, a pagamento il capitale sociale della Società per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027,00 (cinquantaquattromilioninovecentosettantaseimilaventisette virgola zero zero) (oltre eventuale sovrapprezzo) e comunque nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, da effettuarsi entro e non oltre il 31 luglio 2016 mediante emissione di massime n. 75.635.000 (settantacinquemilioneicentotrentacinquemila) nuove azioni ordinarie, prive dell’indicazione del valore nominale, con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, da offrire in sottoscrizione a Investitori Qualificati (come definiti nell’articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche) in Italia ed investitori istituzionali all’estero.”***

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

Infine il Presidente mi consegna il testo aggiornato dello statuto sociale recante la modifica testè deliberata relativa al solo articolo 6), invariati i restanti articoli, documenti che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "D", omissane la lettura da me notaio per espressa volontà del comparente.

Nessuno prendendo la parola e null'altro essendovi da deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa l'adunanza essendo le ore diciassette e quaranta minuti.

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

\*\*\*\*\*

Il comparente dichiara di aver preso visione, ricevendone copia, dell'Informativa redatta ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e di consentire il trattamento dei suoi dati personali ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003; 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 redatto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me su quattro fogli per tredici facciate intere e fin qui della quattordicesima e da me letto al comparente che lo ha approvato e confermato.

Sottoscritto alle ore diciotto e un minuto.

F.to Gilberto Coffari - DANIELA CENNI

Allegato A' al Rep. 30205/19662



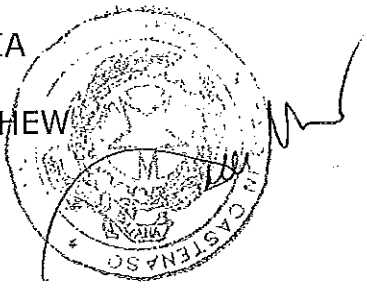
**PRESENZE ALLA SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
del 02 Dicembre 2015 ore \_\_\_\_\_ PARTE STRAORDINARIA**

**CONSIGLIERI**

- 1. COFFARI GILBERTO
- 2. ALBERTINI CLAUDIO
- 3. PELLEGRINI FERNANDO
- 4. GASPERONI ELIO
- 5. CANOSANI ARISTIDE
- 6. CAPORIONI LEONARDO
- 7. GUALANDRI ELISABETTA
- 8. CARLETTI MILVA
- 9. SAONCELLA ROSSELLA
- 10. PARENTI ANDREA
- 11. SALVINI LIVIA
- 12. LENTZ MATTHEW

presente di persona  
 presente di persona  
 Assente  
 presente di persona  
 presente in ordine  
 onente  
 onente  
 presente in ordine (fino alle  
 ore 17.15)  
 presente f'ncamente  
 presente in ordine  
 onente  
 presente in ordine

*[Handwritten marks and signatures]*



**SINDACI**

- 16. ALLIEVI ANNA MARIA
- 17. CHIUSOLI ROBERTO
- 18. CORSI PASQUINA

presente in ordine  
 onente  
 presente in ordine

**ASSISTE IN QUALITA' DI INVITATA**

- 19. PIOLANTI GRAZIA MARGHERITA

*[Handwritten signature]*

Allegato "B" al Rep. 30205/19662



Sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n.13  
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 549.760.278,52  
diviso in n. 756.356.289 azioni ordinarie  
Partita IVA e N. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 00397420399  
R.E.A. di Ravenna: 88573  
Società soggetta alla Direzione e Coordinamento di Coop Adriatica S.c.a.r.l.

### Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione

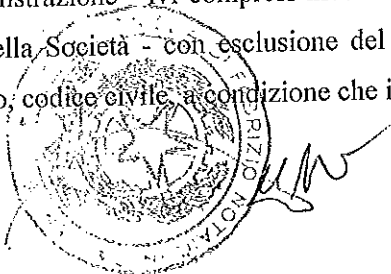
Aumento del capitale sociale di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. ("IGD" ovvero la "Società"), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile (l' "Aumento di Capitale"), da deliberare in esercizio della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti della Società in data 19 aprile 2012

(Allegato 3A, Schemi 2 e 3 del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 come successivamente modificato)

#### Premessa

L'art. 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile disciplina la facoltà, riservata alle società con azioni quotate in mercati regolamentati, di prevedere in statuto l'esclusione del diritto di opzione per gli aumenti del capitale nei limiti del 10% 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 dal revisore legale o dalla società di revisione legale. Lo Statuto della Società recepisce, all'articolo 6, terzo comma, tale previsione.

In particolare, con delibera del 19 aprile 2012 l'Assemblea Straordinaria degli azionisti di IGD ha attribuito al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, la facoltà 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 in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - 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 legale, modificando conseguentemente l'art. 6, quarto comma dello Statuto sociale.

La predetta delibera assembleare è stata iscritta presso il Registro delle Imprese di Ravenna in data 24 aprile 2012.

In relazione a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione intende esercitare la delega attribuitagli ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. dall'Assemblea Straordinaria del 19 aprile 2012, aumentando il capitale sociale a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027,00 (oltre a eventuale sovrapprezzo), nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente di IGD, mediante emissione di massime n. 75.635.000 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile, da offrirsi in sottoscrizione ad investitori istituzionali italiani ed esteri (l'“Aumento di Capitale”).

Le azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale saranno offerte attraverso una procedura di c.d. *accelerated bookbuilding* in un collocamento privato riservato a “Investitori Qualificati” (come definiti nell'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato (il “Regolamento Emittenti”) in Italia e investitori istituzionali all'estero (come individuati ai sensi della *Regulation S* e della *Rule 144A* promulgate ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato), con espressa esclusione dei Paesi nei quali sarebbe vietato dalle leggi applicabili, senza la pubblicazione di un prospetto informativo di offerta al pubblico e di quotazione per le azioni di nuova emissione in forza delle esenzioni previste dall'art. 34-ter, primo comma, lett. b) e dall'art. 57, primo comma, lett. a) del Regolamento Emittenti.

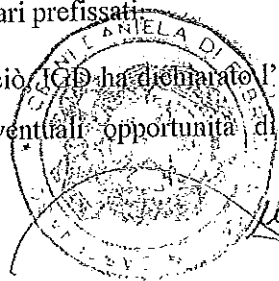
I proventi derivanti dall'Aumento di Capitale saranno utilizzati dalla Società per l'acquisizione della piena ed esclusiva proprietà delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società Punta di Ferro S.r.l. (“Punta di Ferro”), a sua volta proprietaria della galleria del centro commerciale denominato “puntadiferro”, sito in comune di Forlì, Piazzale della Cooperazione (la “Galleria Commerciale”), deliberata dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data odierna.

## 1. AUMENTO DI CAPITALE

### 1.1 Finalità, motivazioni e destinazione dell'Aumento di Capitale

A maggio 2015, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il Piano Industriale 2015 – 2018, nel quale il Gruppo ha delineato, tra l'altro, una serie di investimenti per lo sviluppo nel settore immobiliare della grande distribuzione; in questo modo, IGD potrà incrementare i flussi di cassa generati annualmente e rafforzerà la visibilità dei dividendi che potrà distribuire, sfruttando la sola crescita organica e rispettando vincoli finanziari prefissati.

In aggiunta a ciò, IGD ha dichiarato l'intenzione di continuare a monitorare il mercato *real estate retail* per individuare eventuali opportunità di crescita ulteriore a beneficio degli Azionisti: un'operazione di



A handwritten signature or set of initials is located at the bottom right of the page, consisting of a vertical line and a curved mark.

acquisizione comporterebbe non solo un miglioramento degli indicatori finanziari e di redditività ma incrementerebbe il profilo dimensionale del Gruppo e quindi la propria quota di mercato nonché la propria visibilità.

E' in questa cornice strategica, quindi, che si inquadra l'operazione di acquisizione della galleria commerciale "Punta di Ferro" di Forlì, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data odierna, e ad essa si ricollega a sua volta l'Aumento di Capitale: questa operazione, infatti, consentirà alla Società di rispettare i rigorosi vincoli finanziari obiettivo che essa si è data all'interno del proprio piano industriale (in termini, tra gli altri di *Loan to Value*, *Interest Coverage Ratio*, valore complessivo degli immobili liberi da ipoteca, ecc), al fine di mantenerli in linea con quelli delle altre maggiori società immobiliari attive in Europa nel settore *retail*.

L'Aumento di Capitale consentirà inoltre alla Società di:

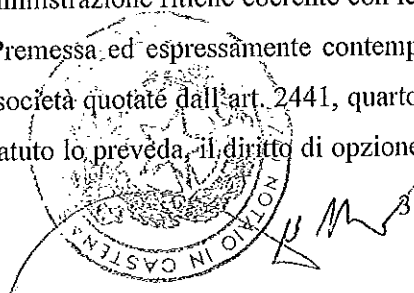
- ampliare, contenendo nel contempo gli effetti diluitivi per gli azionisti preesistenti, la propria base azionaria attraverso l'ingresso di primari investitori italiani ed esteri di elevato *standing*, privilegiando coloro che presentino una propensione a detenere le azioni assegnate nel lungo periodo in modo da favorire la stabilità del titolo e, al contempo, una maggiore liquidità dello stesso e da rendere possibile l'accesso a efficaci canali di finanziamento a sostegno dei futuri programmi di sviluppo delle attività della Società;
- selezionare in modo rapido ed efficiente, quindi con ridotta esposizione temporale al rischio di mercato, gli investitori istituzionali ai quali offrire in sottoscrizione le azioni di nuova emissione, anche in considerazione del metodo, già richiamato, tramite il quale si intende realizzare l'aumento di capitale e l'offerta nel suo complesso (i.e. il c.d. processo di *accelerated bookbuilding*, che implica lo svolgimento di una procedura di asta competitiva tra i destinatari dell'offerta);
- massimizzare il ricavato dell'offerta, in quanto rivolta ai soli investitori istituzionali.

L'Aumento di Capitale contribuirà inoltre a migliorare nel tempo l'accesso ai mercati dei capitali, sia di debito, quale alternativa al ricorso al sistema bancario, sia di *equity*, con l'obiettivo di rafforzare l'*equity story* di crescita e creazione di valore della Società e il rapporto con gli investitori.

L'aumento di capitale non è destinato a una riduzione ovvero al mutamento della struttura dell'indebitamento finanziario di IGD.

## 1.2 Le modalità dell'Aumento di Capitale

Il Consiglio di Amministrazione ritiene coerente con le esigenze sopra indicate utilizzare pertanto la facoltà, già richiamata in Premessa ed espressamente contemplata dall'art. 6, quarto comma dello Statuto sociale, attribuita alle sole società quotate dall'art. 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile, ai sensi del quale, ove lo statuto lo preveda, il diritto di opzione può essere escluso "nei limiti del dieci per cento del



A handwritten signature, possibly "M", written in black ink on the right side of the page.

capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato da apposita relazione della società incaricata della revisione contabile”.

### 1.3 L'esecuzione dell'Aumento di Capitale

Le azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale saranno offerte ad Investitori Qualificati in Italia e ad investitori istituzionali esteri (come individuati ai sensi della *Regulation S* e della *Rule 144A* promulgate ai sensi dello *Unites States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato) nel momento in cui, tenuto conto anche delle indicazioni delle banche che cureranno il collocamento, ricorrano le condizioni di mercato. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione conferirà l'incarico di *Sole Global Coordinator* e *Joint Bookrunner* a Société Générale (“SocGen”) e di *Joint Bookrunner* a BNP Paribas (“BNP”).

In conformità alla prassi consolidata, spetterà al Presidente, e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, dare attuazione alla delibera di aumento di capitale del Consiglio di Amministrazione e all'offerta nel suo complesso, individuando il prezzo definitivo di collocamento delle azioni in conformità ai criteri indicati nel successivo paragrafo 5 della presente Relazione.

## 2. ANDAMENTO GESTIONALE DELLA SOCIETÀ E DEL GRUPPO AD ESSA FACENTE CAPO

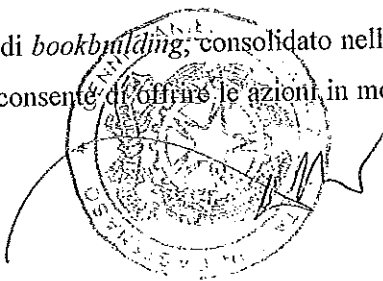
Per una descrizione dell'andamento della gestione di IGD e delle società ad essa facenti capo e dei risultati dell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 si rinvia a quanto già comunicato e oggetto di informativa al pubblico nella relazione sulla gestione relativa al bilancio d'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2014.

Per una descrizione dei risultati relativi ai primi nove mesi del 2015 si rinvia al resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 10 novembre 2015 e parimenti già oggetto di informativa al pubblico.

## 3. CONSORZI DI GARANZIA E/O DI COLLOCAMENTO, MODALITÀ DI COLLOCAMENTO

È previsto che il collocamento sia effettuato presso Investitori Qualificati in Italia e investitori istituzionali all'estero ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, nonché negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai *Qualified Institutional Buyers*, ai sensi della *Rule 144A* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di qualsiasi altro Paese nel quale il collocamento sarebbe vietato dalle leggi applicabili, attraverso un processo di *accelerated bookbuilding* che implica lo svolgimento di una procedura di asta competitiva tra i destinatari dell'offerta e che consente di allocare le azioni offerte privilegiando gli investitori istituzionali che presentino, tra l'altro, una propensione a detenere le azioni assegnate nel lungo periodo in modo da favorire la stabilità del titolo.

Il processo di *bookbuilding*, consolidato nelle offerte sul mercato di titoli di società quotate, anche di nuova emissione, consente di offrire le azioni in modo ordinato mediante la sollecitazione e la raccolta di ordini di



A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line and a stylized flourish at the bottom.

acquisto o sottoscrizione sul mercato degli investitori istituzionali. Gli ordini possono essere raccolti in un arco di tempo breve, anche di poche ore, ovvero di qualche giorno (il c.d. *accelerated bookbuilding*).

Nel formulare i propri ordini, gli investitori istituzionali indicano un prezzo al quale sarebbero disponibili ad acquistare/sottoscrivere un determinato numero di azioni, ovvero presentano un ordine "al meglio". Alla chiusura del libro ordini, il prezzo che viene fissato è il medesimo per tutti gli investitori ai quali saranno assegnati i titoli (il "**Prezzo di Collocamento**") ed è stabilito, sulla base delle indicazioni ricevute da parte degli investitori, in modo tale da poter allocare con successo tutte le azioni offerte e, allo stesso tempo, da garantire nella misura possibile un regolare andamento del corso dei titoli successivamente al completamento dell'operazione.

Ai fini dell'Aumento di Capitale e dell'offerta nel suo complesso, nella determinazione del prezzo delle azioni, secondo i criteri di seguito descritti, occorrerà tener conto del prezzo al quale gli investitori istituzionali sarebbero disponibili ad acquistare le azioni, con particolare riferimento allo sconto eventualmente applicato.

In particolare, la scelta degli investitori e la quantità di titoli da allocare a ciascuno di essi terrà conto del livello di *oversubscription* (ovvero della quantità di domanda pervenuta rispetto all'offerta) e della qualità intrinseca degli investitori (ovvero, tra l'altro, della loro propensione a detenere i titoli assegnati nel lungo periodo). Come noto, tale processo risulta particolarmente efficiente nella determinazione del valore di mercato delle azioni di nuova emissione, in quanto il prezzo al quale sono assegnate tali azioni corrisponde al valore loro attribuito al momento del collocamento da parte di investitori qualificati che, alla luce delle loro capacità professionali, sono i soggetti più qualificati a determinare l'effettivo valore di mercato dei titoli.

Il processo adottato consentirà quindi di determinare l'effettivo valore di mercato delle azioni IGD al momento del loro collocamento. Il conferimento dell'incarico per il collocamento delle azioni IGD a due primarie istituzioni finanziarie garantirà l'esecuzione di tale collocamento in modo non arbitrario e, in particolare, secondo i migliori standard della prassi internazionale.

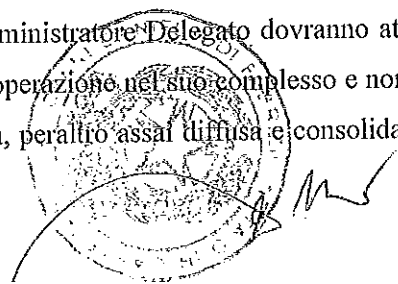
Si precisa che non sussiste alcun impegno di garanzia da parte delle banche incaricate del collocamento.

#### **4. EVENTUALI ALTRE FORME DI COLLOCAMENTO PREVISTE**

Non sono previste forme di collocamento diverse da quelle indicate nel precedente paragrafo 3.

#### **5. FISSAZIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE NUOVE AZIONI E DEL PREZZO DELLE AZIONI PROPRIE**

Per quanto concerne il Prezzo di Collocamento delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, il Consiglio di Amministrazione intende procedere alla determinazione dei criteri ai quali il Presidente e l'Amministratore Delegato dovranno attenersi in sede di attuazione della delibera di aumento di capitale e dell'operazione nel suo complesso e non già alla determinazione di un prezzo "finale" di collocamento. Tale scelta, peraltro assai diffusa e consolidata nella prassi di mercato, si rende particolarmente opportuna anche



A handwritten signature is located at the bottom right of the page.

in considerazione della prescrizione di legge che impone che il prezzo di emissione in aumenti di capitale ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile "*corrisponda al valore di mercato delle azioni*". Stante il lasso temporale che intercorrerà tra la delibera di aumento di capitale e la sua esecuzione, appare infatti opportuno che, in prossimità dell'emissione delle azioni, sia accertato secondo i criteri di seguito stabiliti quale sia il valore di mercato delle azioni al momento, appunto, dell'attuazione della delibera. Qualora, infatti, si procedesse sin d'ora a stabilire un prezzo fisso delle azioni, sorgerebbe il rischio che tale prezzo, al momento dell'esecuzione dell'aumento di capitale, non corrisponda al valore di mercato delle medesime.

Ai fini dell'individuazione dei criteri per la determinazione di un prezzo che corrisponda al valore di mercato, occorre tener conto delle specifiche caratteristiche della Società ed, in particolare, del grado di volatilità del titolo IGD. Al fine di individuare criteri il più possibile obiettivi, è parso opportuno tenere conto dell'esperienza di operazioni analoghe di emissione di nuove azioni in Italia e in Europa, anche per quanto concerne le modalità di esecuzione delle stesse, che possono essere utilizzate per uniformarsi al dettato dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile.

Il requisito della corrispondenza del prezzo di emissione al valore di mercato contenuto in tale norma introduce un criterio dotato di una certa elasticità.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il Consiglio di Amministrazione ha dunque proceduto all'analisi e alla ricerca dei criteri più appropriati per poter individuare, in sede di esecuzione del proposto aumento di capitale, il prezzo corrispondente al valore di mercato delle azioni.

Da un'analisi delle varie emissioni effettuate in Italia e in Europa emerge che il prezzo di emissione, anche se deve necessariamente tenere conto delle peculiarità dell'operazione, non può prescindere, ai fini di individuare la corrispondenza dello stesso con il valore di mercato, dalle quotazioni del titolo in un determinato momento.

Il Consiglio di Amministrazione ha rilevato come nell'individuazione del valore di mercato in un'offerta di azioni di una società quotata, eseguita tramite il processo di *bookbuilding*, si debba tener conto anche della tipologia di operazione e dei suoi destinatari e quindi del fatto che l'operazione sia rivolta esclusivamente ad investitori istituzionali. In tali casi, il prezzo è calcolato anche sulla base del prezzo al quale gli investitori, ai quali è rivolta l'offerta, esprimono una domanda sufficiente a coprire interamente le dimensioni totali dell'offerta. Per la determinazione del prezzo (o del valore) delle azioni, gli investitori istituzionali, in conformità alla prassi consolidata in operazioni similari, fanno riferimento – oltre che al prezzo di Borsa – anche a diversi altri elementi di natura sia quantitativa sia qualitativa tra i quali (i) la recente evoluzione del titolo; (ii) la liquidità del titolo, sia in termini assoluti che in relazione al flottante della società; (iii) la volatilità del titolo anche con specifico riferimento alle caratteristiche dell'operazione; (iv) le condizioni di mercato al momento dell'offerta; (v) le aspettative degli investitori in merito ai risultati futuri della Società (c.d. *equity story*); (vi) la tipologia di operazione posta in essere (i.e. aumento di capitale) e la tipologia di sottoscrittori (i.e. investitori istituzionali); (vii) le caratteristiche specifiche dell'operazione, quali la

dimensione dell'offerta e la destinazione delle nuove risorse finanziarie reperite attraverso l'operazione; (viii) le aspettative degli investitori circa il successo dell'operazione stessa.

Fra i parametri di cui sopra, SocGen ha rilevato:

- Volumi di scambio: i volumi di scambio giornalieri registrati dal titolo su Borsa Italiana sono pari a circa 1,2 milioni di titoli / Euro 1,0 milioni (media relativa al periodo fra il 2 settembre ed il 1° dicembre 2015) e 1,4 milioni di titoli / Euro 1,3 milioni (media relativa al periodo fra il 2 novembre 2015 ed il 1° dicembre 2015).
- Volatilità: la volatilità storica a 30 giorni è pari a 18,5% (al 1° dicembre 2015, fonte Bloomberg); la volatilità storica a 180 giorni è pari a 33,0%;

Alla luce di tali fattori si ritiene che il prezzo a cui gli investitori istituzionali, ai quali è rivolta l'offerta, sono disponibili a sottoscrivere le azioni di nuova emissione, sulla base della consolidata prassi per operazioni similari, sia funzione del più recente prezzo di borsa del titolo IGD.

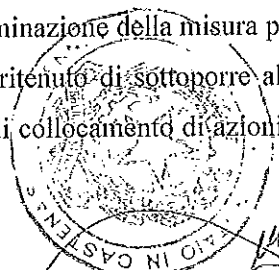
In tal senso, al fine di individuare un parametro oggettivo per la determinazione di tale prezzo il Consiglio di Amministrazione, anche sulla base delle indicazioni di cui sopra, ha ritenuto che il prezzo di chiusura riscontrato dal titolo nel giorno del lancio dell'offerta e dell'operazione di *bookbuilding* ("Prezzo di Chiusura") sia il parametro da utilizzare al fine di identificare il valore di mercato del titolo al momento del collocamento e, quindi, costituisca un riferimento significativo ai fini del *pricing*.

Il Prezzo di Chiusura esprime il prezzo di equilibrio di domanda e offerta all'avvio del collocamento e riflette la più recente valutazione che il mercato esprime con riferimento all'azione. A questo proposito, si evidenzia che il prezzo di chiusura dell'ultimo giorno di Borsa aperta precedente la data della presente Relazione è pari ad Euro 0,9825.

Si rileva, altresì, come tale prezzo sia sostanzialmente allineato al prezzo medio ponderato, il quale, nell'ultimo giorno di Borsa aperta precedente la data della presente Relazione è pari ad Euro 0,9957. Il Consiglio ha preso altresì in considerazione le seguenti medie: nel periodo fra il 2 settembre ed il 1° dicembre 2015 il Prezzo Medio Ponderato si è attestato a Euro 0,8808 e nel mese fra il 2 novembre ed il 1° dicembre 2015 a Euro 0,9398 (fonte Bloomberg).

Si ritiene pertanto che, per l'offerta azionaria prospettata, il prezzo a cui gli investitori istituzionali, ai quali è rivolta l'offerta, sono disponibili a sottoscrivere le azioni di nuova emissione sia il Prezzo di Chiusura, potenzialmente modificato a seguito dell'applicazione di uno sconto che tenga conto delle diverse variabili sopra indicate.

Per la determinazione della misura percentuale dello sconto che può essere ipotizzato per operazioni similari, SocGen ha ritenuto di sottoporre alla Società un criterio di natura empirica, analizzando un campione di operazioni di collocamento di azioni di società quotate rivolte a investitori istituzionali, censite dal database Dealogic.



A large handwritten signature is located at the bottom right of the page.

In particolare, il campione analizzato da SocGen consiste in offerte azionarie, sia primarie sia secondarie, eseguite sui mercati regolamentati italiani ed europei dal 1° gennaio 2012 ad oggi con le seguenti caratteristiche: (i) effettuate in Europa, (ii) di valore superiore ad Euro 50 milioni, (iii) ove di nuova emissione, con esclusione del diritto di opzione, (iv) escludendo le offerte eseguite da società basate in mercati emergenti o ritenuti non significativi ai fini dell'analisi (Russia, Ungheria, Bulgaria, Romania, Georgia, Turchia), (v) escludendo le offerte che si sono concluse con uno sconto maggiore del 30% e / o a premio.

Su un totale di 721 operazioni per le quali sono disponibili dati significativi, è emerso che – in termini cumulativi – il 63% delle stesse è stato concluso ad un livello di sconto inferiore al 5% rispetto al prezzo di mercato di chiusura del giorno del collocamento, il 94% delle stesse è stato caratterizzato da uno sconto inferiore al 10% e il 98% delle stesse si è chiuso con uno sconto inferiore al 15%, mentre la media degli sconti è pari al 4.7%.

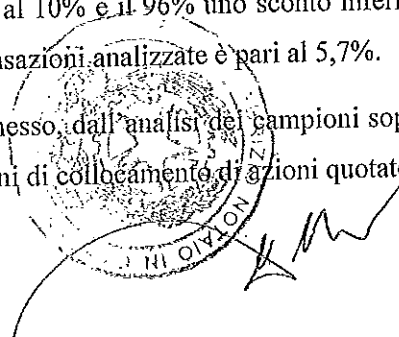
Tra le operazioni analizzate, 73, ovvero il 10% del campione totale, sono operazioni eseguite da società nel settore Real Estate, ovvero lo stesso settore in cui opera la Società. Considerando tale sub campione, il 59% è stato eseguito applicando uno sconto inferiore al 5% rispetto al prezzo di mercato di chiusura del giorno del collocamento, il 92% applicando uno sconto inferiore al 10% ed il 100% con uno sconto inferiore al 15%, mentre la media degli sconti è pari al 5.0%.

Tra le operazioni analizzate, 207, ovvero il 29% del campione totale, sono operazioni di aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione, quale quella prospettata dalla Società. Considerando tale sub campione, il 63% è stato eseguito applicando uno sconto inferiore al 5% rispetto al prezzo di mercato di chiusura del giorno del collocamento, il 90% applicando uno sconto inferiore al 10% ed il 98% con uno sconto inferiore al 15%, mentre la media degli sconti è pari al 5,0%.

Dall'analisi di offerte per un ammontare inferiore ad Euro 100 milioni – maggiormente comparabili con l'operazione prospettata – si ottengono risultati sostanzialmente simili, ossia: su 189 operazioni, il 56% è stato concluso applicando uno sconto inferiore al 5% rispetto al prezzo di mercato di chiusura del giorno del collocamento, il 92% applicando uno sconto inferiore al 10% e il 98% con uno sconto inferiore al 15%, mentre la media degli sconti è pari al 5,2%.

Infine, dall'analisi di un sottocampione con caratteristiche più simili all'operazione prospettata – ossia offerte azionarie di nuova emissione per un ammontare inferiore ad Euro 100 milioni – emerge che su 73 operazioni (ovvero il 10% del campione totale) il 59% è stato eseguito applicando uno sconto rispetto al prezzo di mercato di chiusura del giorno del collocamento inferiore al 5%, l'86% applicando uno sconto inferiore al 10% e il 96% uno sconto inferiore al 15%. In quest'ultimo sottocampione la media degli sconti delle transazioni analizzate è pari al 5,7%.

Ciò premesso, dall'analisi dei campioni sopra indicati, emerge che una percentuale molto significativa delle operazioni di collocamento di azioni quotate si è conclusa con uno sconto inferiore al 10%.



A handwritten signature is located at the bottom right of the page.

Anche alla luce della complessiva analisi svolta, il Consiglio di Amministrazione ritiene che uno sconto sino al 10% rispetto al Prezzo di Chiusura risulti adeguato date le caratteristiche di IGD e la tipologia di operazione che il Consiglio di Amministrazione intende deliberare e tale da individuare un prezzo di emissione corrispondente al valore di mercato, consentendo di disporre di una maggiore flessibilità nell'operazione, limitando i rischi di mancata esecuzione della stessa.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione intende deliberare l'Aumento di Capitale ad un prezzo per azione di nuova emissione, comprensivo di sovrapprezzo, non inferiore al Prezzo di Chiusura nel giorno di avvio del collocamento rettificato di uno sconto fino ad un massimo del 10%.

#### **6. AZIONISTI CHE HANNO MANIFESTATO LA DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE, IN PROPORZIONE ALLE QUOTE POSSEDUTE, LE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE**

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno, per le ragioni sopra esposte, ricorrere ad un aumento di capitale riservato agli investitori istituzionali, escludendo pertanto, per importo comunque inferiore al limite del 10% del capitale sociale preesistente, la facoltà dei soci di esercitare il proprio diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile.

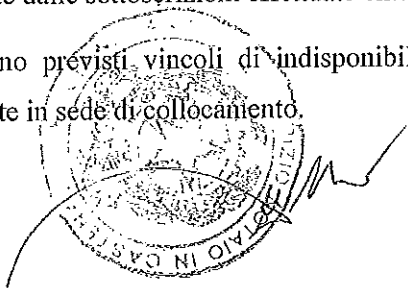
#### **7. PERIODO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE E MODALITÀ DI ESECUZIONE**

Nell'individuazione delle modalità di esecuzione dell'aumento di capitale maggiormente idonee a conseguire gli obiettivi di speditezza, celerità e certezza di cui sopra, come precedentemente rilevato, è parso opportuno prevedere anche la possibilità che l'organo amministrativo della Società individui la tempistica ritenuta maggiormente idonea a cogliere le opportunità offerte dal mercato, e quindi, anche con l'ausilio delle banche responsabili del collocamento, individui il momento in cui l'operazione di aumento di capitale sopra descritta può essere sottoposta al mercato.

Per le stesse ragioni, il prezzo di emissione delle azioni dovrà essere individuato applicando esclusivamente i criteri sopra descritti, senza discrezionalità alcuna diversa da quella dell'individuazione dell'esatto importo dello sconto, anch'esso nei limiti massimi sopra delineati.

Ferme le già descritte caratteristiche proprie del processo di *bookbuilding*, che comportano generalmente modalità operative di esecuzione dell'offerta e collocamento delle azioni di nuova emissione da attuarsi in un arco temporale breve, anche di poche ore ovvero di qualche giorno, il termine – da stabilirsi ai sensi dell'articolo 2439, secondo comma, del codice civile - entro il quale, qualora le condizioni di mercato lo consentano, l'aumento di capitale sarà eseguito è il 31 luglio 2016. Qualora l'aumento di capitale non fosse integralmente sottoscritto entro il 31 luglio 2016, il capitale sociale risulterà aumentato dell'importo derivante dalle sottoscrizioni effettuate entro il suddetto termine.

Non sono previsti vincoli di indisponibilità sulle azioni di nuova emissione o comunque sulle azioni assegnate in sede di collocamento.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



Nel contesto dell'operazione IGD assumerà impegni di *lock-up* della durata di 90 giorni in linea con la prassi di mercato in operazioni analoghe.

## 8. GODIMENTO DELLE AZIONI

Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare e pertanto garantiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni già in circolazione al momento dell'emissione.

## 9. EFFETTI ECONOMICO-PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA IDONEI A RAPPRESENTARE LE CONSEGUENZE DELL'AUMENTO DI CAPITALE SULL'ANDAMENTO ECONOMICO E SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

### 9.1 Effetti economico-patrimoniali e finanziari pro-forma idonei a rappresentare le conseguenze dell'operazione di aumento del capitale sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale;

In considerazione del fatto che, alla data di redazione della presente relazione, non sono noti il prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale e l'effettivo ammontare di aumento di capitale che sarà sottoscritto, 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 relative a:

- prezzo di emissione delle azioni: coerentemente con i criteri sopra descritti, si assume che il *bookbuilding* delle azioni sia effettuato con riferimento al prezzo di chiusura del giorno antecedente la data della presente relazione, e pertanto pari ad Euro 0,9825, a cui si è ipotizzato di applicare uno sconto massimo del 10%;
- numero di azioni effettivamente sottoscritte: si assume che l'aumento di capitale sia deliberato e sottoscritto integralmente, per un numero complessivo pari a 75.635.000 azioni di nuova emissione, corrispondente al 9,99992% del capitale sociale esistente alla data odierna;
- patrimonio netto: si ipotizza di utilizzare il patrimonio netto (consolidato) di IGD al 30 settembre 2015.

In a quanto sopra ipotizzato, risulta quanto segue:

Prezzo di collocamento dell'Operazione	Euro	0,884
N. azioni di nuova emissione sottoscritte	n.	75.635.000
Importo sottoscritto	Euro	66.861.340
Patrimonio netto di gruppo consolidato al 30.09.2015	Euro/migliaia	957.581
Patrimonio netto di gruppo consolidato prospettico	Euro/migliaia	1.024.442
N. azioni attuali	n.	756.356.289
N. azioni prospettico	n.	831.991.289
Patrimonio netto per azione attuale	Euro	1,266
Patrimonio netto per azione prospettico	Euro	1,231

L'operazione quindi determinerebbe:  
- un aumento del capitale sociale pari a:

Capitale sociale attuale	Euro	549.760.278,52
--------------------------	------	----------------

Incremento	Euro	54.976.027
Capitale sociale prospettico	Euro	604.736.305,52

- un incremento complessivo del patrimonio netto di gruppo consolidato pari a circa Euro 66.861.340 comprensivo del sovrapprezzo di Euro 11.885.313 al quale dovranno essere sottratti i costi relativi al collocamento;
- una incremento delle disponibilità finanziarie nette, al lordo dei futuri utilizzi, pari ad Euro 66.861.340 al quale dovranno essere sottratti i costi relativi al collocamento.

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

Sulla base delle ipotesi formulate al precedente paragrafo 9.1, per effetto dell'integrale esecuzione dell'operazione al prezzo per azione di Euro 0,884, il patrimonio netto consolidato del Gruppo IGD si incrementerebbe da Euro 957.581 migliaia ad Euro 1.024.442 migliaia.

Considerando altresì che, per effetto dell'integrale esecuzione dell'aumento di capitale assunto in ipotesi, il numero complessivo delle azioni della Società aumenterebbe da numero 756.356.289 azioni a numero 831.991.289 azioni, il valore del patrimonio netto consolidato per azione di IGD passerebbe da Euro 1,266 a Euro 1,231 per azione.

### 9.3 Effetti dell'aumento di capitale sociale proposto sull'attuale compagine societaria

Si riportano di seguito gli effetti dell'aumento sulle partecipazioni dei soci che detengono più del 5% del capitale di IGD SIIQ S.p.A., sulla base delle risultanze del libro soci e delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 58/1998.

La seguente tabella è stata redatta assumendo (i) l'integrale collocamento e sottoscrizione dell'aumento di capitale, e (ii) che i soci che detengono più del 5% del capitale di IGD SIIQ S.p.A. non aderiscano all'aumento di capitale.

Azionista	Numero di azioni ante operazione	% sul capitale sociale	Numero di azioni post operazione	% sul capitale sociale
Coop Adriatica S.c.a.r.l.	332.709.679	43,988%	332.709.679	39,99%
Unicoop Tirreno Società Cooperativa	97.789.089	12,929%	97.789.089	11,754%
Quantum Strategic Partners Ltd	38.182.431	5,048%	38.182.431	4,589%
Mercato	287.675.090	38,034%	363.310.090	43,668%
<b>totale aumento max</b>	<b>756.356.289</b>	<b>100%</b>	<b>831.991.289</b>	<b>100%</b>



## PROPOSTE DI DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

- vista e approvata la Relazione Illustrativa;
- preso atto dell'attestazione resa dal Collegio Sindacale che l'attuale capitale sociale di Euro 549.760.278,52 è interamente sottoscritto e versato;
- vista la relazione rilasciata dalla società di revisione legale PricewaterhouseCoopers, ai sensi dell'art 2441, quarto comma, secondo periodo del Codice Civile,

### DELIBERA

- (A) di dare esecuzione alla delega attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 19 aprile 2012, e per l'effetto di (i) aumentare, in via scindibile, a pagamento, il capitale sociale per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027,00 (oltre eventuale sovrapprezzo) , rientrante nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., da effettuarsi entro e non oltre il 31 luglio 2016 mediante emissione di complessive massime n. 75.635.000 nuove azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare da offrire in sottoscrizione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, ad investitori qualificati (come definiti nell'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche) in Italia e investitori istituzionali all'estero (ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, e negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai "Qualified Institutional Buyers", ai sensi della *Rule 144 A* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di qualsiasi altro Paese nel quale il collocamento sarebbe vietato dalle leggi applicabili), ad un prezzo di emissione, comprensivo di sovrapprezzo da determinare sulla base ed in conformità ai criteri definiti nella Relazione Illustrativa e da intendersi qui richiamati;
- (B) di stabilire, ai sensi del secondo comma dell'articolo 2439 del codice civile, che l'aumento di capitale di cui al precedente punto si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro il termine del 31 luglio 2016;
- (C) di approvare, nel suo complesso, secondo le condizioni e modalità descritte nella Relazione Illustrativa, l'operazione di collocamento, riservato esclusivamente ad Investitori Qualificati (come definiti nell'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche) in Italia e Investitori istituzionali all'estero (ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, e negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai "Qualified Institutional Buyers" ai sensi

della *Rule 144A* dello *United States Securities Act* del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di qualsiasi altro Paese nel quale il collocamento sarebbe vietato dalle leggi applicabili) di complessive massime n. 75.635.000 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare, rivenienti dall'aumento di capitale di cui al precedente punto (A);

(D) di conferire al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via congiunta, la più ampia delega per provvedere alla determinazione del prezzo di emissione, comprensivo di sovrapprezzo, delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale sulla base dei criteri definiti nella Relazione Illustrativa;

(E) di conferire al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta, la più ampia delega per determinare gli ulteriori termini e le modalità per l'esecuzione di quanto deliberato ai precedenti punti della presente deliberazione, con tutti i più ampi poteri al riguardo, ed in particolare, a titolo esemplificativo e non tassativo, le facoltà per:

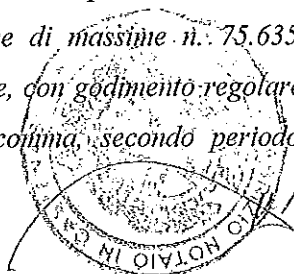
(i) definire e sottoscrivere con Société Générale e BNP Paribas la lettera di incarico e il contratto per il collocamento delle azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale, nonché dare esecuzione a qualsiasi disposizione ivi contenuta;

(ii) determinare, alla scadenza del termine di sottoscrizione, l'esatto ammontare dell'aumento del capitale sociale che risulterà sottoscritto, determinando conseguentemente il numero delle azioni di nuova emissione, procedere all'attuazione di ogni adempimento previsto dalla vigente normativa in materia, ivi compreso l'adeguamento delle espressioni numeriche dell'articolo 6 dello statuto concernenti il capitale sociale in relazione all'avvenuta sottoscrizione delle azioni emesse, e definire comunque ogni atto o adempimento necessario o ritenuto opportuno rispetto al collocamento e all'emissione delle azioni;

(iii) apportare alle deliberazioni adottate le eventuali modifiche o integrazioni che si rendessero necessarie e opportune a richiesta di ogni Autorità competente anche in sede di iscrizione presso il Registro delle Imprese nonché depositare presso il Registro delle Imprese lo statuto sociale aggiornato con la modificazione del capitale sociale;

(F) di modificare conseguentemente l'articolo 6 dello Statuto mediante l'inserimento del seguente quinto comma:

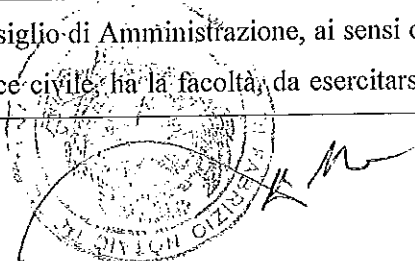
*"In esecuzione della delega attribuita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 19 aprile 2012, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 2 dicembre 2015 ha deliberato di aumentare, in via scindibile, a pagamento il capitale sociale della Società per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027,00 (oltre eventuale sovrapprezzo) e comunque nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, da effettuarsi entro e non oltre il 31 luglio 2016 mediante emissione di massime n.: 75.635.000 nuove azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, da offrire in sottoscrizione a Investitori*



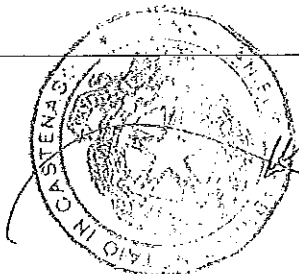
*Qualificati (come definiti nell'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche) in Italia ed investitori istituzionali all'estero."*

Di seguito tabella di raffronto del testo vigente dell'articolo 6 dello Statuto con il testo proposto in relazione all'integrazione di cui sopra:

Testo vigente	Testo proposto
<p align="center"><b>TITOLO III - CAPITALE, AZIONI, OBBLIGAZIONI</b></p> <p align="center"><b>Articolo 6</b></p>	<p align="center"><b>TITOLO III - CAPITALE, AZIONI, OBBLIGAZIONI</b></p> <p align="center"><b>Articolo 6</b></p>
<p>6.1 Il capitale sociale è di Euro 549.760.278,52 (cinquecentoquarantanovemilionsettecentosessanta miladuecentosettantotto virgola cinquantadue), diviso in n.  756.356.289 (settecentocinquantaseimilionitrecentocinquantaseimiladuecentotantanove) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale</p>	<p>(Invariato)</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>(Invariato)</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 alla revisione contabile.</p>	<p>(Invariato)</p>
<p>6.4 Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, ha la facoltà da esercitarsi entro</p>	<p>(Invariato)</p>



<p>il 19 aprile 2017, 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 in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - 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.</p>	
	<p><u>6.5 In esecuzione della delega attribuita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 19 aprile 2012, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 2 dicembre 2015 ha deliberato di aumentare, in via scindibile, a pagamento il capitale sociale della Società per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027,00 (oltre eventuale sovrapprezzo) e comunque nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, da effettuarsi entro e non oltre il 31 luglio 2016 mediante emissione di massime n. 75.635.000 nuove azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, da offrire in sottoscrizione a Investitori Qualificati (come definiti nell'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche) in Italia ed investitori istituzionali all'estero.</u></p>



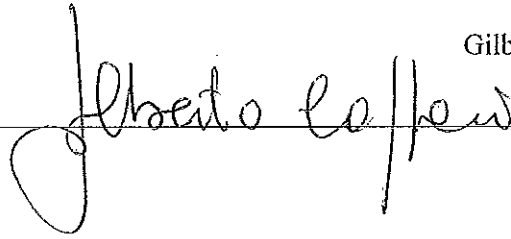
Bologna, 2 dicembre 2015

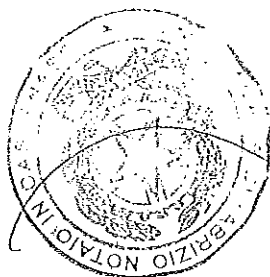
**Immobiliare Grande Distribuzione**

Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

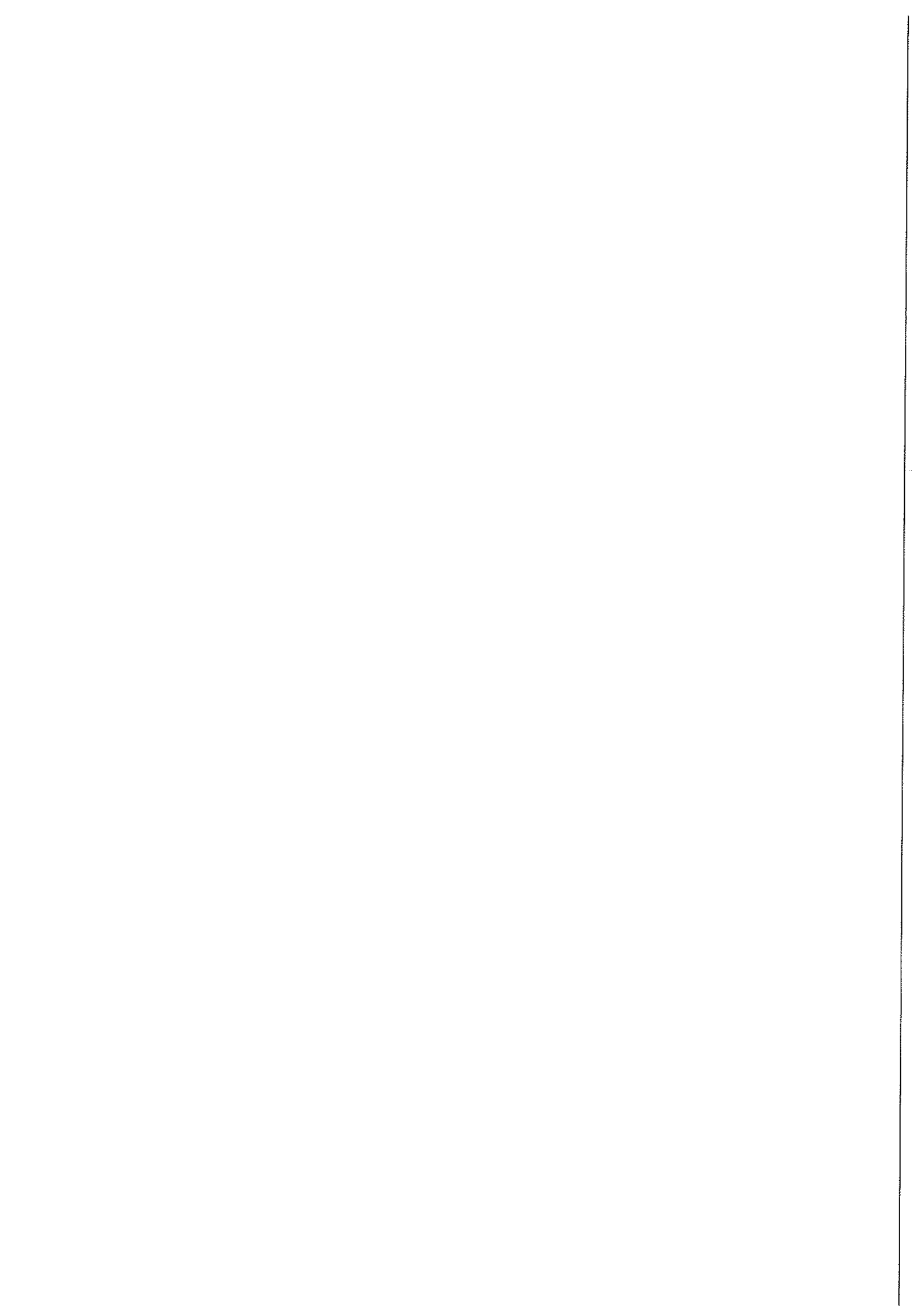
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Gilberto Coffari

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gilberto Coffari", is written over a horizontal line.



A handwritten signature in black ink, possibly reading "M. M.", is written to the right of the notary seal.



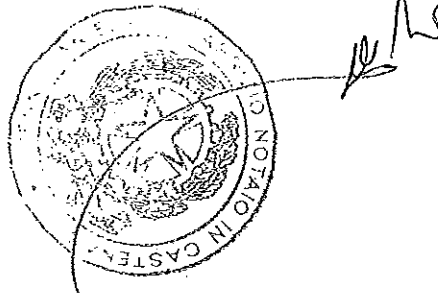


Allegato "C" al Rep. 30205/19662

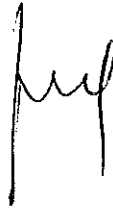


**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ SPA**

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE SULLA  
CORRISPONDENZA AL VALORE DI MERCATO DEL  
PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI RELATIVE  
ALL'AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE CON ESCLUSIONE  
DEL DIRITTO D'OPZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2441,  
QUARTO COMMA, SECONDO PERIODO, DEL CODICE CIVILE  
E AI SENSI DELL'ARTICOLO 158, PRIMO COMMA, DEL DLGS  
24 FEBBRAIO 1998, N° 58**

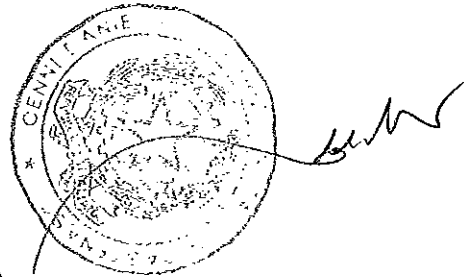


A vertical line with a handwritten mark at the bottom, possibly a signature or a checkmark.



**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE SULLA CORRISPONDENZA AL VALORE DI MERCATO DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI RELATIVE ALL'AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO D'OPZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2441, QUARTO COMMA, SECONDO PERIODO, DEL CODICE CIVILE E AI SENSI DELL'ARTICOLO 158, PRIMO COMMA, DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58**

Agli Azionisti di  
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA



**1 MOTIVO ED OGGETTO DELL' INCARICO**

Ai sensi dell'articolo 158, primo comma, del DLgs 24 febbraio 1998, n° 58 abbiamo ricevuto da Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito "IGD SpA" o la "Società") la relazione degli Amministratori della Società (di seguito la "Relazione degli Amministratori" o la "Relazione Illustrativa"), approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 2 dicembre 2015, nella quale, ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile, sono illustrati:

- le motivazioni e le modalità con le quali il Consiglio di Amministrazione intende esercitare la delega conferitagli dall'Assemblea degli azionisti, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, di effettuare un aumento del capitale sociale a pagamento, in una o più volte ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, con esclusione del diritto d'opzione, ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, da riservare in sottoscrizione ai soggetti individuati dal Consiglio di Amministrazione;
- i criteri adottati nella determinazione del prezzo di emissione e le considerazioni circa la corrispondenza del prezzo di emissione al valore di mercato come previsto dal secondo periodo del quarto comma dell'articolo 2441 del Codice Civile.

In qualità di società incaricata della revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società, illustriamo, nel seguito, le attività da noi svolte per il rilascio della relazione richiesta ai sensi dell'articolo 158, primo comma, del DLgs 24 febbraio 1998, n° 58 e dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, e le relative conclusioni in merito all'idoneità del criterio adottato dagli Amministratori della Società per la determinazione del prezzo delle nuove azioni in conformità all'articolo 2441 del Codice Civile.

**2 DESCRIZIONE E MOTIVI DELL'OPERAZIONE**

Con delibera del 19 aprile 2012, l'Assemblea Straordinaria degli azionisti, modificando l'articolo 6 dello Statuto Sociale, ha attribuito al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice

**PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

Civile, la facoltà di effettuare un aumento del capitale sociale a pagamento, in una o più volte, in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti individuati dal Consiglio di Amministrazione – ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto d'opzione per gli azionisti ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile.

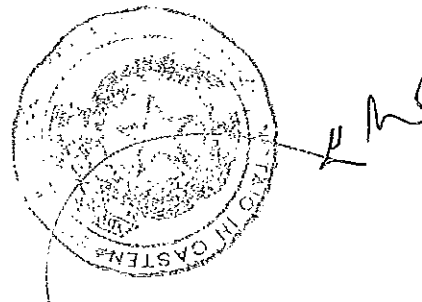
Come riportato nella Relazione degli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione intende esercitare la delega deliberando di aumentare il capitale sociale della Società con esclusione del diritto d'opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, per un importo nominale massimo di Euro 54.976.027, oltre all'eventuale sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n° 75.635.000 nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, corrispondenti al 9,99% del capitale sociale esistente al momento dell'operazione.

Le nuove azioni verranno offerte in sottoscrizione ad investitori qualificati in Italia, come definiti nell'articolo 34-ter, primo comma, lettera b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come di volta in volta modificato (il "Regolamento Emittenti") e ad investitori istituzionali esteri nell'ambito di un collocamento privato, senza pubblicazione di prospetto informativo di offerta al pubblico in virtù dell'esenzione prevista dall'articolo 57, primo comma, lettera a) e dall'articolo 34-ter, primo comma, lettera b) del Regolamento Emittenti.

Le azioni rivenienti dall'aumento del capitale sociale saranno offerte ad investitori qualificati in Italia e ad investitori istituzionali esteri (come individuati ai sensi della *Regulation S* e della *Rule 144A* promulgate ai sensi del *U.S. Securities Act* del 1933) nel momento in cui, tenuto conto anche delle indicazioni delle banche responsabili del collocamento, ricorreranno le condizioni di mercato attraverso una procedura di collocamento privato riservato denominata *accelerated bookbuilding*. A tal fine, in relazione alla suddetta operazione, la Società ha conferito a Société Générale Corporate & Investment Banking ("SocGen") l'incarico di *sole global coordinator* e *joint bookrunner* e di *joint bookrunner* a BNP Paribas.

La Relazione degli Amministratori evidenzia che l'operazione di aumento del capitale sociale è funzionale:

- all'acquisizione delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società Punta di Ferro Srl, a sua volta proprietaria della galleria del centro commerciale denominato "Punta di Ferro" a Forlì e, pertanto, i proventi derivanti dall'aumento di capitale saranno utilizzati per l'acquisizione della suddetta società;
- alla massimizzazione del ricavato dell'offerta, in quanto rivolta ai soli investitori istituzionali;
- alla selezione in modo rapido ed efficiente, quindi con ridotta esposizione temporale al rischio di mercato, degli investitori istituzionali ai quali offrire in sottoscrizione le azioni di nuova emissione, anche in considerazione del metodo tramite il quale si intende realizzare l'aumento di capitale e l'offerta nel suo complesso (c.d. processo di *accelerated bookbuilding*, che implica lo svolgimento di una procedura di asta competitiva tra i destinatari dell'offerta);



- all'ampliamento, contenendo nel contempo gli effetti diluitivi per gli azionisti preesistenti, della propria base azionaria a primari investitori italiani ed esteri di elevato *standing*, privilegiando coloro che presentino una propensione a detenere le azioni assegnate nel lungo periodo in modo da favorire la stabilità del titolo IGD e, al contempo, una maggiore liquidità dello stesso e da rendere maggiormente possibile l'accesso a efficaci canali di finanziamento a sostegno dei futuri programmi di sviluppo delle attività della Società.

Spetterà al Presidente e all'Amministratore Delegato, congiuntamente tra loro, dare attuazione alla delibera di aumento di capitale del Consiglio di Amministrazione individuando il prezzo definitivo di emissione delle azioni in conformità ai criteri indicati dal Consiglio di Amministrazione.

### 3 NATURA E PORTATA DELLA PRESENTE RELAZIONE

Come precedentemente indicato, l'operazione prevede un aumento del capitale sociale della Società con esclusione del diritto d'opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile. In base a detto articolo il prezzo di emissione deve corrispondere al valore di mercato delle azioni stesse al momento di esecuzione dell'aumento di capitale e ciò deve essere confermato da apposita relazione della società incaricata della revisione legale.

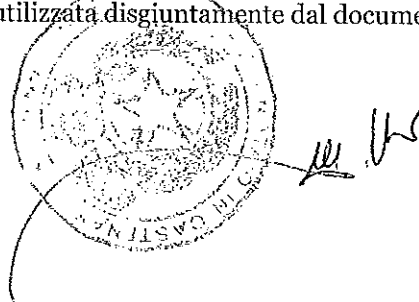
Con riferimento al requisito della corrispondenza del prezzo di emissione al valore di mercato, così come richiesto dalla norma sopra richiamata, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, nelle circostanze, di dare esecuzione alla delega attribuitagli dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 19 aprile 2012 e di stabilire non un prezzo puntuale e definitivo di emissione delle azioni corrispondente al valore di mercato delle stesse, quanto piuttosto un criterio cui il Consiglio stesso, o i soggetti da esso delegati, dovrà attenersi in sede di esecuzione di aumento di capitale.

Pertanto, in considerazione della specificità e delle caratteristiche dell'operazione sopra delineate, così come riferite dagli Amministratori, il nostro parere viene espresso al fine di rafforzare l'informativa a favore degli azionisti in ordine alla proposta di aumento di capitale in esame, esclusivamente in relazione all'adeguatezza, nelle circostanze, del criterio individuato dagli Amministratori per determinare un prezzo di emissione delle azioni che corrisponda al valore di mercato delle stesse al momento dell'esecuzione dell'aumento di capitale.

La presente relazione indica, pertanto, il criterio proposto dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni e le eventuali difficoltà di valutazione dagli stessi incontrate; contiene, inoltre, le nostre considerazioni sull'adeguatezza, sotto il profilo della sua ragionevolezza e non arbitrarietà nelle circostanze, di tale criterio.

Si precisa che, nell'esecuzione del presente incarico, non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società, che esula dalle finalità dell'attività richiesta ai fini della presente relazione.

Le conclusioni emerse dal lavoro da noi svolto ed esposte nella presente relazione sono inoltre basate sul complesso delle indicazioni e delle considerazioni in essa contenute; pertanto, nessuna parte della relazione potrà essere considerata o comunque utilizzata disgiuntamente dal documento nella sua interezza.



#### **4 DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA**

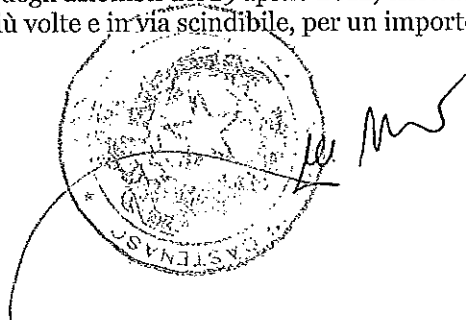
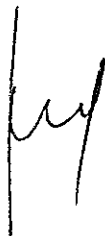
Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto dalla Società i documenti e le informazioni ritenuti utili nella fattispecie. In particolare:

- a. Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione del 2 dicembre 2015, contenente le motivazioni dell'operazione di aumento del capitale sociale, le finalità della stessa, le modalità di fissazione del prezzo di emissione e la modifica dell'articolo 6 dello statuto della Società a seguito della delibera di aumento del capitale sociale da parte del Consiglio di Amministrazione;
- b. documentazione tecnica rilasciata al Consiglio di Amministrazione della Società da SocGen, relativa ai dati riferiti ad un campione di offerte azionarie eseguite sui mercati regolamentati europei dall'inizio del 2012 ad oggi, al fine di fornire a quest'ultimo un supporto specifico e un'analisi dettagliata nell'individuazione dei criteri più idonei per la determinazione di un prezzo di emissione corrispondente al valore di mercato delle azioni di nuova emissione e dello sconto che si è soliti riconoscere, in operazioni similari, agli investitori istituzionali;
- c. delibera dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 19 aprile 2012;
- d. statuto della Società;
- e. andamento di mercato delle azioni di IGD SpA e dei volumi medi scambiati nella giornata del 1° dicembre 2015, nonché i prezzi e i volumi scambiati nel periodo tra il 1° luglio 2015 e il 1° dicembre 2015 (fonte: Bloomberg);
- f. alcuni *brokers report* predisposti dagli analisti finanziari che seguono il titolo IGD, relativamente al periodo compreso tra luglio 2015 e dicembre 2015;
- g. altri documenti e informazioni, di natura interna ed esterna, necessari per l'esecuzione del nostro incarico.

Abbiamo inoltre ottenuto specifica ed espressa attestazione, mediante lettera rilasciata dalla Società in data 2 dicembre 2015, che, per quanto a conoscenza della Direzione di IGD SpA, non sono intervenute modifiche significative ai dati ed alle informazioni presi in considerazione nello svolgimento delle nostre analisi.

#### **5 CRITERIO PROPOSTO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI**

Come anticipato in precedenza e come riportato nella Relazione degli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 2 dicembre 2015 ha deliberato di dare esecuzione alla delega attribuitagli dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 19 aprile 2012, effettuando un aumento a pagamento del capitale sociale, in una o più volte e in via scindibile, per un importo nominale massimo



di Euro 54.976.027, oltre all'eventuale sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n° 75.635.0000 nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare, con esclusione del diritto d'opzione per gli azionisti ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, da offrirsi in sottoscrizione ad investitori qualificati in Italia e investitori istituzionali all'estero.

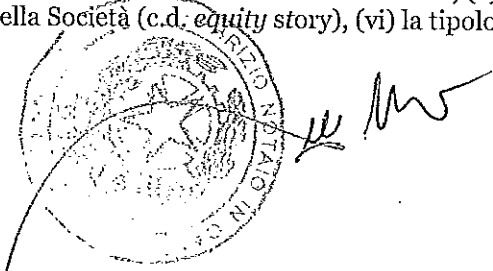
Nell'illustrare la metodologia prescelta per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni, gli Amministratori hanno preliminarmente rilevato che la formulazione dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile richiama il "valore di mercato" e, stante il lasso di tempo che intercorrerà tra la delibera di aumento di capitale e la sua esecuzione, ritengono opportuno che in prossimità dell'offerta delle azioni sia accertato, secondo i criteri indicati nella Relazione Illustrativa, quale sia il valore di mercato delle azioni al momento dell'attuazione della delibera di aumento di capitale. Al riguardo, gli Amministratori ritengono che, qualora si procedesse a stabilire un prezzo fisso di emissione delle azioni puntuale e definitivo, sorgerebbe il rischio che tale prezzo, al momento dell'esecuzione dell'aumento di capitale, non corrisponda al valore di mercato delle medesime. Si precisa, inoltre, che l'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile richiama il "valore di mercato", ma senza fornire al riguardo ulteriori indicazioni, anche temporali, e porta quindi a ritenere ammissibili molteplici criteri, anche fra loro differenti, da stabilirsi anche in funzione delle caratteristiche delle singole operazioni di aumento di capitale.

In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che l'individuazione dei criteri per la determinazione di un prezzo che corrisponda al valore di mercato debba tener conto delle specifiche caratteristiche della Società e del grado di volatilità del titolo IGD. In aggiunta, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno tenere conto dell'esperienza di operazioni analoghe di emissione di nuove azioni in Italia e in Europa, anche per quanto concerne le modalità di esecuzione delle stesse, che possono essere utilizzate per uniformarsi al dettato dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il Consiglio di Amministrazione ha dunque proceduto all'analisi e alla ricerca dei criteri più appropriati per poter individuare, in sede di esecuzione del proposto aumento di capitale, il prezzo corrispondente al valore di mercato delle azioni.

A seguito dell'analisi svolta sulle varie emissioni effettuate in Italia e in Europa, gli Amministratori ritengono che il prezzo di emissione, anche se deve necessariamente tenere conto delle peculiarità dell'operazione, non può prescindere, ai fini di individuare la corrispondenza dello stesso con il valore di mercato, dalle quotazioni del titolo in un determinato momento.

Il Consiglio di Amministrazione ha rilevato inoltre come, nell'individuazione del valore di mercato in un'offerta di azioni di una società quotata, eseguita tramite il processo di *bookbuilding*, si debba tener conto anche della tipologia di operazione e dei suoi destinatari e quindi del fatto che l'operazione sia rivolta esclusivamente ad investitori istituzionali. Per la determinazione del prezzo (o del valore) delle azioni, gli investitori istituzionali, in conformità alla prassi consolidata in operazioni similari, fanno riferimento – oltre che al prezzo di Borsa – anche a diversi altri elementi di natura sia quantitativa sia qualitativa tra i quali (i) la recente evoluzione del titolo; (ii) la liquidità del titolo, sia in termini assoluti che in relazione al flottante della società; (iii) la volatilità del titolo anche con specifico riferimento alle caratteristiche dell'operazione; (iv) le condizioni di mercato al momento dell'offerta; (v) le aspettative degli investitori in merito ai risultati futuri della Società (c.d. *equity story*), (vi) la tipologia di



operazione posta in essere e la tipologia di sottoscrittori; (vii) le caratteristiche specifiche dell'operazione, quali la dimensione dell'offerta e la destinazione delle nuove risorse finanziarie reperite attraverso l'operazione; (viii) le aspettative degli investitori circa il successo dell'operazione stessa.

Tenuto conto di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che il prezzo di chiusura riscontrato dal titolo nel giorno del lancio dell'offerta e dell'operazione di *accelerated bookbuilding* sia il parametro da utilizzare al fine di identificare il valore di mercato del titolo al momento del collocamento e, quindi, costituisca un riferimento significativo ai fini del *pricing*, potenzialmente modificato a seguito dell'applicazione di uno sconto fino ad un massimo del 10%.

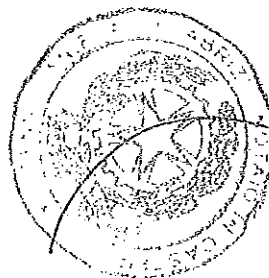
Al riguardo, ai fini della determinazione dello sconto, gli Amministratori danno atto di avere tenuto in considerazione l'analisi svolta da SocGen su un campione di offerte azionarie di valore superiore a 50 milioni di Euro eseguite sui mercati regolamentati italiani ed europei dal 1° gennaio 2012 ad oggi. Dall'analisi del suddetto campione emerge che una percentuale molto significativa delle operazioni di collocamento di azioni quotate si sono concluse con uno sconto inferiore al 10%.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione intende deliberare l'aumento di capitale ad un prezzo per azione di nuova emissione, comprensivo di sovrapprezzo, non inferiore al prezzo di chiusura nel giorno di avvio del collocamento rettificato di uno sconto fino ad un massimo del 10%.

## **6 LAVORO SVOLTO**

Ai fini dello svolgimento del nostro incarico, abbiamo effettuato le seguenti attività:

- a) analisi della documentazione di cui al precedente punto 4;
- b) esame critico del criterio adottato dagli Amministratori e dettagliato nella Relazione illustrativa;
- c) effettuazione di considerazioni e analisi ritenute utili nella fattispecie per accertare che tale criterio sia tecnicamente idoneo, nelle specifiche circostanze, sotto un profilo di ragionevolezza e non arbitrarietà, a determinare un prezzo di emissione delle azioni corrispondente al valore di mercato;
- d) riscontro della completezza e non contraddittorietà delle motivazioni indicate dal Consiglio di Amministrazione in merito alla scelta del predetto criterio;
- e) colloqui con la Direzione della Società e con l'advisor finanziario SocGen;
- f) analisi dell'andamento delle quotazioni di Borsa delle azioni della Società nei periodi precedenti la delibera e fino alla data di emissione del presente parere e rilevazioni di altre informazioni quali, a titolo esemplificativo, caratteristiche del flottante, volatilità e volumi medi giornalieri scambiati (fonte Bloomberg);



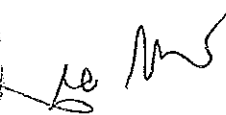
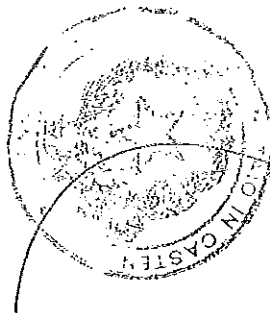
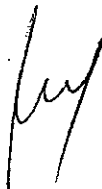
- g) con riferimento allo sconto, discussione con la Società e con l'advisor finanziario SocGen del processo adottato e delle considerazioni svolte per la sua determinazione;
- h) lettura critica degli studi societari recenti predisposti dagli analisti finanziari (cd. *brokers report*);
- i) ottenimento dell'attestazione che, per quanto a conoscenza della Direzione della Società, non sussistono modifiche significative alle informazioni utilizzate nello svolgimento della nostra analisi che possano avere un effetto sul valore di mercato delle azioni della Società.

## 7 **CONSIDERAZIONI SUI CRITERI ADOTTATI DAGLI AMMINISTRATORI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI**

La Relazione degli Amministratori con riferimento all'operazione di aumento di capitale sociale in esame descrive le motivazioni sottostanti le scelte metodologiche dagli stessi effettuate e il processo logico seguito ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle azioni da offrirsi sulla base del procedimento di *bookbuilding* accelerato.

Tutto ciò permesso, con riferimento all'adozione da parte degli Amministratori di tale criterio, si evidenzia quanto segue:

1. La formulazione dell'articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, non fornisce espresse indicazioni in merito al criterio da adottare al fine di soddisfare il requisito della corrispondenza al valore di mercato delle azioni. La dottrina e la prassi hanno tuttavia attribuito alla locuzione "valore di mercato" il significato di un prezzo di mercato o di una media di prezzi di mercato, ritenuti adeguati nelle circostanze, tenuto conto delle caratteristiche dell'operazione e dell'emittente. In tale ambito la dottrina valutativa e la prassi operativa riconoscono l'utilizzo di criteri che facciano riferimento al recente prezzo di borsa del titolo a ridosso dell'emissione, utilizzando valori puntuali. In particolare, la scelta degli Amministratori di adottare, per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni, nell'ambito del sistema del *bookbuilding*, un criterio che si basa sull'individuazione di un prezzo di chiusura alla data di esecuzione dell'offerta azionaria, risulta, anche alla luce della prassi di mercato, ragionevole e non arbitraria.
2. Con riferimento allo sconto da applicare al prezzo di chiusura, la dottrina non esclude l'applicabilità di un correttivo allo stesso, poiché, pur riferendosi ai prezzi di borsa, non presuppone che ci sia una esatta ed assoluta coincidenza tra il prezzo di emissione ed il valore del mercato. In particolare, l'analisi di SocGen su un campione di 721 offerte azionarie eseguite sui mercati regolamentati italiani ed europei dal 1° gennaio 2012 ad oggi indica come prevalente la prassi di applicare uno sconto sui prezzi di borsa per il successo dell'operazione; nella fattispecie, si segnala che il 94% dei casi esaminati evidenzia un valore dello sconto da applicarsi al prezzo di mercato di chiusura inferiore al 10% dello stesso. A tale proposito, la possibilità di utilizzare uno sconto, fino ad un massimo del 10%, nell'individuazione del prezzo di emissione appare pertanto ragionevole e non arbitraria.





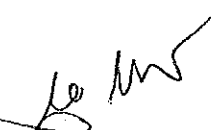
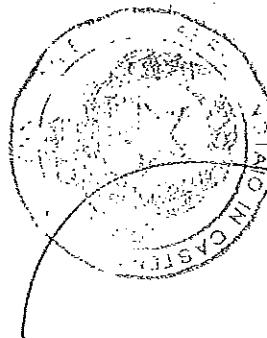
Pur tuttavia si segnala che l'operazione, per le finalità di celerità proprie del processo di *bookbuilding*, è subordinata all'individuazione discrezionale da parte dell'organo di amministrazione del momento in cui la stessa possa essere sottoposta al mercato e dell'importo dello sconto da applicare. Pertanto, resta inteso che gli Amministratori dovranno verificare che il prezzo di chiusura (al netto dello sconto) non risenta di un andamento anomalo rispetto ai livelli di prezzo recentemente osservati.

## **8 LIMITI SPECIFICI INCONTRATI DAL REVISORE ED EVENTUALI ALTRI ASPETTI DI RILIEVO EMERSI NELL'ESPLICITAMENTO DEL PRESENTE INCARICO**

In merito ai limiti ed alle difficoltà incontrati nello svolgimento del nostro incarico, si segnala quanto segue:

- la proposta di aumento di capitale sociale formulata dal Consiglio di Amministrazione definisce il numero massimo di azioni che saranno emesse, ma non indica il prezzo di emissione delle suddette azioni, bensì il criterio per la determinazione dello stesso. Pertanto, come già sopra specificato, la presente relazione non ha ad oggetto la corrispondenza del prezzo di emissione delle azioni, ad oggi non ancora definito, al valore di mercato delle stesse, ma l'adeguatezza, sotto il profilo della sua ragionevolezza e non arbitrarietà, del criterio proposto dagli Amministratori per la determinazione di un prezzo di emissione delle azioni corrispondente al valore di mercato delle stesse al momento dell'esecuzione dell'aumento di capitale;
- le valutazioni basate sulle quotazioni di borsa, pur se mitigate dal confronto con medie relative ad archi temporali di diversa ampiezza, sono soggette all'andamento proprio dei mercati finanziari e possono pertanto evidenziare, in particolare nel breve periodo, oscillazioni sensibili in relazione all'incertezza del quadro economico nazionale ed internazionale. L'andamento dei mercati finanziari e delle borse, sia italiani che internazionali, ha evidenziato una tendenza a presentare oscillazioni rilevanti nel corso del tempo, soprattutto in relazione all'incertezza del quadro economico generale. Ad influenzare l'andamento dei titoli possono anche intervenire pressioni speculative o legate a fattori esogeni di carattere straordinario ed imprevedibile, del tutto slegate dalle prospettive economiche e finanziarie delle singole società. Peraltro, considerato che il prezzo di emissione delle azioni verrà determinato successivamente alla data della presente relazione, non si può escludere che possano intervenire circostanze non prevedibili, con eventuali effetti sul prezzo di emissione, in misura più o meno significativa, a seconda del momento in cui si effettui la valutazione.

Si sottolinea, infine, che gli Amministratori, ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni, non hanno adottato metodologie di controllo di tipo analitico utilizzando dati economici e finanziari prospettici previsti da eventuali piani industriali approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società, ma hanno utilizzato esclusivamente un criterio basato sulle quotazioni di borsa, come previsto dalla normativa.

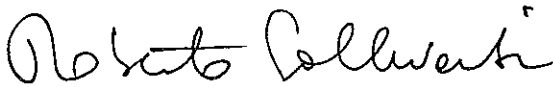


## 9 CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra descritte, tenuto conto della natura e portata del nostro lavoro indicate nella presente relazione, fermo restando quanto evidenziato al precedente paragrafo 8, riteniamo che il criterio individuato dagli Amministratori, in relazione al sopra descritto aumento di capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, sia adeguato, in quanto, nelle circostanze, ragionevole e non arbitrario, ai fini della determinazione di un prezzo di emissione delle azioni corrispondente al valore di mercato delle stesse al momento dell'esecuzione dell'aumento di capitale, così come stabilito dal citato articolo 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile.

Bologna, 2 dicembre 2015

PricewaterhouseCoopers SpA



Roberto Sollevanti  
(Revisore legale)

