



## BENI STABILI S.P.A. SIIQ

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE PROPOSTE ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI BENI STABILI S.P.A. SIIQ DEL 31 LUGLIO 2014, IN UNICA CONVOCAZIONE

(redatta ai sensi dell'articolo 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato, nonché dell'articolo 72 del Regolamento adottato con delibera Consob 14 maggio 1999, n. 11971 e successive modifiche ed integrazioni, e in conformità all'Allegato 3A - Schema n. 2 al medesimo Regolamento)

*Il presente documento non costituisce un'offerta o un invito a sottoscrivere o acquistare titoli. I titoli non sono stati e non saranno registrati negli Stati Uniti ai sensi dello United States Securities Act of 1933 (il "**Securities Act**"), o in Australia, Canada o Giappone, nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale offerta o sollecitazione sia soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge. I titoli ivi indicati non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti salvo che non siano registrati ai sensi del Securities Act o in presenza di un'esenzione alla registrazione applicabile ai sensi del Securities Act.*

*This document does not constitute an offer or an invitation to subscribe for or purchase any securities. The securities referred to herein have not been registered and will not be registered in the United States under the U.S. Securities Act of 1933 (the "**Securities Act**"), or in Australia, Canada or Japan or any other jurisdiction where such an offer or solicitation would require the approval of local authorities or otherwise be unlawful. The securities may not be offered or sold in the United States unless such securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available.*

## **Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Beni Stabili S.p.A. SIIQ**

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ (“**Beni Stabili**” o la “**Società**”) Vi ha convocato in sede straordinaria, per il giorno 31 luglio 2014, ore 11:00, presso la sala “*Auditorium*” sita in Milano, via Carlo Ottavio Cornaggia n. 8, in unica convocazione, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

*Proposta di attribuzione al Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della facoltà di aumentare il capitale sociale per un importo massimo complessivo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) di Euro 150.000.000, da offrirsi in opzione agli azionisti e ai portatori dei prestiti obbligazionari convertibili ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del codice civile. Modifica dell'art. 5 dello statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*

La presente relazione (la “**Relazione**”) è stata redatta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'articolo 125-ter del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato (il “**TUF**”), e dell'articolo 72 del Regolamento adottato con delibera Consob 14 maggio 1999, n. 11971, come successivamente modificato ed integrato (il “**Regolamento Emittenti**”), nonché in conformità all'Allegato 3A, schema n. 2 del Regolamento Emittenti.

Il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocati in Assemblea straordinaria per sottoporre alla Vostra approvazione l'attribuzione allo stesso Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della facoltà di aumentare, a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, il capitale sociale della Società, entro il periodo di 24 mesi dalla data di iscrizione al registro delle imprese della relativa deliberazione, per un importo massimo complessivo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) di Euro 150.000.000,00, mediante emissione di azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,10 cadauna da offrire in opzione agli azionisti e ai possessori di obbligazioni convertibili della Società, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1 del codice civile (l’“**Aumento di Capitale**”), con ogni più ampia facoltà per il Consiglio di Amministrazione di stabilire, nel rispetto dei limiti sopra indicati, modalità, termini e condizioni dell'operazione di aumento di capitale, ivi incluso l'esatto numero di azioni da emettersi, il relativo godimento, il rapporto di opzione e il prezzo di emissione delle nuove azioni (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) (la “**Delega**”).

\* \* \*

### **1. MOTIVAZIONI E DESTINAZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE**

La proposta oggetto della presente Relazione si inquadra nel più ampio progetto di rimborso dell'operazione di cartolarizzazione avviata nel 2002 per finanziare l'acquisizione di un portafoglio immobiliare di proprietà di Telecom Italia S.p.A. originariamente composto da circa 227

immobili, mediante la cartolarizzazione dei crediti derivanti dal finanziamento fondiario concesso nel 2002 alla società Imser 60 SIINQ S.p.A. - attuale proprietaria del portafoglio immobiliare locato a Telecom Italia S.p.A. - garantito, tra l'altro, da un'ipoteca sugli immobili e dai flussi di cassa derivanti dai contratti di locazione pluriennale in essere con la sopra citata società conduttrice (l'“**Operazione di Cartolarizzazione**”).

In seguito alla dismissione di una parte del portafoglio immobiliare avviata nel 2009, i costi strutturali dell'Operazione di Cartolarizzazione non appaiono più giustificabili, anche alla luce delle attuali dimensioni della suddetta operazione. Si consideri, infatti, che l'importo *oustanding* dei titoli emessi nell'ambito della cartolarizzazione si è più che dimezzato negli ultimi 12 anni passando dagli originali Euro 1.168 milioni agli attuali Euro 552 milioni al lordo di circa Euro 100 milioni di titoli riacquistati dal Gruppo Beni Stabili (il “**Gruppo**”). Inoltre, l'Operazione di Cartolarizzazione rappresenta un elemento di rigidità nella struttura finanziaria e operativa della Società e del Gruppo.

Il rimborso dell'Operazione di Cartolarizzazione consentirà invece di: (i) sfruttare le favorevoli condizioni di mercato e migliorare l'“*EPRAs recurring net income*” – risultato netto ricorrente secondo i criteri EPRA; e (ii) recuperare flessibilità e spazi di manovra utili alla struttura finanziaria della Società e del Gruppo.

La Società ha stimato che il rimborso dell'Operazione di Cartolarizzazione impiegherà risorse finanziarie per complessivi, stimati alla data della presente Relazione, Euro 650 milioni, di cui Euro 500 milioni circa da destinare al rimborso dei titoli emessi dal veicolo di cartolarizzazione (mediante il previo rimborso dei finanziamenti sottostanti) ed Euro 150 milioni circa di passività connesse all'anticipata estinzione. Con riferimento alla tempistica del rimborso, si prevede che l'Operazione di Cartolarizzazione sia rimborsata anticipatamente in data 18 settembre 2014, in occasione della prossima data di pagamento dei titoli *abs* emessi dal veicolo per la cartolarizzazione dei crediti Imser Sec 2 S.r.l., o alla prima successiva data utile.

Le risorse finanziarie necessarie al rimborso dell'Operazione di Cartolarizzazione saranno reperite dalla Società - che metterà a sua volta a disposizione della controllata Imser 60 SIINQ S.p.A. i fondi per procedere al rimborso anticipato del finanziamento fondiario in essere - in parte, mediante il ricorso a nuovi finanziamenti bancari come di seguito descritti e, in parte, attraverso l'Aumento di Capitale per Euro 150 milioni. A tale ultimo riguardo, si ritiene che il conferimento della Delega al Consiglio di Amministrazione consenta alla Società di beneficiare di una maggiore flessibilità in sede di esecuzione dell'operazione, consentendo alla stessa di definire la struttura dell'operazione e le relative fonti di finanziamento in maniera più elastica, e di cogliere conseguentemente eventuali opportunità di mercato.

Alla data della presente Relazione, si prevede che il rimborso avverrà mediante accensione di:

- (a) un finanziamento bancario di tipo “*term loan*” a breve termine, *unsecured*, (per un importo complessivo pari a circa Euro 150 milioni (il “**Finanziamento a Breve Termine**”) da erogarsi da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., BNP Paribas S.A. e Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A. (le “**Banche Finanziatrici**”) al fine di anticipare alla Società le risorse finanziarie che perverranno alla stessa ad esito dell'Aumento di Capitale;

- (b) un finanziamento bancario di tipo “*term loan*” a medio termine, *unsecured*, per un importo complessivo pari a circa Euro 200 milioni (il “**Finanziamento a Medio Termine**” e, unitamente al Finanziamento a Breve Termine, i “**Finanziamenti Unsecured**”) da erogarsi da parte delle Banche Finanziatrici; e
- (c) un finanziamento bancario ipotecario a medio-lungo termine (della durata di indicativa di sei anni) per un importo complessivo pari a circa Euro 300 milioni, da erogarsi da un *pool* di banche che sarà individuato a seguito di una procedura competitiva avviata dalla Società (il “**Finanziamento Ipotecario**”).

Sono al momento in corso i negoziati con le Banche Finanziatrici per la definizione dei termini e condizioni dei Finanziamenti Unsecured, mentre i termini e condizioni del Finanziamento Ipotecario formeranno oggetto di specifica negoziazione con il *pool* di banche che sarà individuato ad esito della predetta procedura competitiva.

Beni Stabili comunicherà l’eventuale raggiungimento di accordi definitivi con le Banche Finanziatrici in relazione ai suddetti finanziamenti e fornirà un aggiornamento al riguardo in sede di Assemblea straordinaria.

## 2. ANALISI DELLA COMPOSIZIONE DELL’INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

Come illustrato al precedente paragrafo 1 le risorse finanziarie raccolte attraverso l’Aumento di Capitale saranno destinate al rimborso dell’Operazione di Cartolarizzazione, con conseguente mutamento della struttura dell’indebitamento finanziario della Società.

Si riporta di seguito un prospetto di analisi della composizione dell’indebitamento finanziario netto a breve e a medio-lungo termine della Società e del Gruppo:

| Gruppo Beni Stabili                          | Debiti finanziari |                  |                  |                  |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 31/05/2014        | 31/03/2014       | 31/12/2013       | 30/06/2013       |
| € migliaia                                   | Valore nominale   | Valore nominale  | Valore nominale  | Valore nominale  |
| Prestiti e altri debiti a breve              | 0                 | 28.291           | 80.102           | 86.384           |
| Mutui ipotecari, altri mutui e finanziamenti | 830.278           | 786.968          | 1.205.730        | 1.307.394        |
| Titoli obbligazionari                        | 457.814           | 457.814          | 475.891          | 494.500          |
| Prestiti obbligazionari                      | 600.000           | 600.000          |                  |                  |
| Prestiti obbligazionari convertibili         | 600.538           | 600.538          | 600.538          | 450.000          |
| <b>Totale</b>                                | <b>2.488.630</b>  | <b>2.473.612</b> | <b>2.362.261</b> | <b>2.338.278</b> |
| Disponibilità liquide                        | -256.323          | -282.537         | -150.633         | -52.262          |
| <b>PFN</b>                                   | <b>2.232.307</b>  | <b>2.191.075</b> | <b>2.211.628</b> | <b>2.286.016</b> |

| Beni Stabili S.p.A. Siiq                     | Debiti finanziari |                  |                  |                  |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 31/05/2014        | 31/03/2014       | 31/12/2013       | 30/06/2013       |
| € migliaia                                   | Valore nominale   | Valore nominale  | Valore nominale  | Valore nominale  |
| Prestiti e altri debiti a breve              | 0                 | 28.291           | 80.102           | 86.384           |
| Mutui ipotecari, altri mutui e finanziamenti | 651.686           | 608.377          | 1.024.307        | 1.063.912        |
| Titoli obbligazionari                        | 600.000           | 600.000          |                  |                  |
| Prestiti obbligazionari convertibili         | 600.538           | 600.538          | 600.538          | 450.000          |
| <b>Totale</b>                                | <b>1.852.224</b>  | <b>1.837.206</b> | <b>1.704.947</b> | <b>1.600.296</b> |
| Disponibilità liquide                        | -211.973          | -219.407         | -104.575         | -18.861          |
| <b>PFN</b>                                   | <b>1.640.251</b>  | <b>1.617.799</b> | <b>1.600.372</b> | <b>1.581.436</b> |

### **3. CONSORZI DI GARANZIA E/O DI COLLOCAMENTO, RELATIVA COMPOSIZIONE, MODALITÀ E TERMINI DEL LORO INTERVENTO**

Per garantire il buon esito dell'Aumento di Capitale, Banca IMI S.p.A., BNP PARIBAS, Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Unicredit Bank AG, Succursale di Milano (le "**Banche Garanti**") hanno sottoscritto con la Società un contratto pre-garanzia (*pre-underwriting agreement*), in forza del quale le predette banche si sono impegnate a garantire la sottoscrizione delle azioni che dovessero risultare eventualmente non sottoscritte al termine dell'offerta in borsa dei diritti inopinati, ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del codice civile, per un importo massimo complessivo di Euro 98 milioni circa (il "**Rischio Massimo**"), importo pari al controvalore complessivo dell'Aumento di Capitale al netto dell'ammontare dell'impegno di sottoscrizione dell'azionista di controllo della Società, *Foncière des Régions* S.A. di cui al successivo punto 6. In particolare, l'impegno di garanzia è stato assunto da ciascuna banca, in via parziaria e non solidale, per un ammontare massimo di Euro 24 milioni circa (ciascuno, il "**Rischio Massimo Individuale**").

L'impegno di garanzia assunto da IMI S.p.A., BNP PARIBAS, Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Unicredit Bank AG, Succursale di Milano è subordinato al verificarsi di determinate condizioni, usuali in operazioni di questo tipo, nonché al perfezionamento di un più ampio accordo di garanzia (l'"**Accordo di Garanzia**") che sarà stipulato prima dell'offerta in opzione delle azioni emesse in esecuzione dell'Aumento di Capitale.

Il *pre-underwriting agreement* sarà valido fino alla prima tra (i) la data di sottoscrizione dell'Accordo di Garanzia; e (ii) il 3 novembre 2014.

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

Le nuove azioni saranno offerte in opzione agli azionisti e ai possessori delle obbligazioni convertibili della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile, per cui le stesse saranno offerte dalla Società. Non sono previste ulteriori forme di collocamento.

### **5. TERMINI E CONDIZIONI, IVI INCLUSI I CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE NUOVE AZIONI, DELL'AUMENTO DI CAPITALE**

La proposta oggetto della presente Relazione prevede l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della facoltà di aumentare, a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, il capitale sociale della Società, entro il periodo di 24 mesi dalla data di iscrizione al registro delle imprese della relativa deliberazione, per un importo massimo complessivo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) di Euro 150.000.000,00, mediante emissione di azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,10 ciascuna da offrire in opzione agli azionisti e ai possessori di obbligazioni convertibili della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile, con ogni più ampia facoltà per il Consiglio di Amministrazione di stabilire, nel rispetto dei limiti sopra indicati, modalità, termini e condizioni dell'operazione di aumento di capitale, ivi incluso l'esatto numero di azioni da emettersi, il relativo

godimento, il rapporto di opzione e il prezzo di emissione delle nuove azioni (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo).

Circa il termine massimo entro cui potrà essere esercitata la Delega da parte del Consiglio di Amministrazione, coerentemente con le considerazioni svolte in precedenza con riferimento alle motivazioni e alla destinazione dell'Aumento di Capitale, è stato ritenuto opportuno fissare tale termine nel 24° mese successivo alla data di iscrizione al registro delle imprese della relativa deliberazione, anziché nel più ampio termine massimo di 5 anni previsto dalla legge.

In merito ai poteri degli Amministratori in sede di esercizio della Delega, è previsto che l'Assemblea straordinaria conferisca al Consiglio di Amministrazione, con facoltà di sub-delega, ogni più ampio potere necessario e/o opportuno per stabilire modalità, termini e condizioni dell'Aumento di Capitale, fermo restando in ogni caso che:

- l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) non potrà essere superiore ad Euro 150.000.000,00;
- l'Aumento di Capitale dovrà essere realizzato a pagamento, ovvero mediante corresponsione da parte dei sottoscrittori delle nuove azioni di una somma di denaro a titolo di prezzo di emissione; e
- le azioni di nuova emissione dovranno essere offerte in opzione agli azionisti della Società e ai portatori di obbligazioni convertibili, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del codice civile.

I termini e le condizioni dell'Aumento di Capitale, che includono, tra l'altro, l'esatto numero di azioni da emettersi, il godimento delle azioni, il rapporto di opzione e il prezzo di emissione delle nuove azioni, saranno definiti dal Consiglio di Amministrazione in prossimità dell'avvio dell'offerta in opzione.

In particolare, il prezzo di emissione (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) sarà determinato in conformità alle norme di legge applicabili e tenendo, tra l'altro, conto, delle condizioni di mercato, dell'andamento delle quotazioni delle azioni della Società e dei relativi volumi, dei risultati economici, patrimoniali e finanziari della Società e/o del gruppo facente capo alla Società, nonché della prassi di mercato per operazioni similari, ai sensi della quale, tra l'altro, il prezzo di emissione potrà essere determinato in misura pari al prezzo teorico *ex diritto* (*theoretical ex right price -TERP*) delle azioni della Società, calcolato secondo le metodologie correnti e scontato nella misura che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione prima dell'avvio dell'offerta in opzione.

La sottoscrizione delle azioni mediante esercizio dei diritti di opzione potrà avvenire presso tutti gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A..

## **6. DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE LE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE ED EVENTUALI DIRITTI DI OPZIONE ESERCITATI**

L'azionista di controllo della Società, *Foncière des Régions* S.A., titolare di n. 974.568.562 azioni, pari al 50,857% del capitale sociale di Beni Stabili, si è impegnato nei confronti della Società a

sottoscrivere l'Aumento di Capitale in proporzione alla percentuale detenuta nel capitale della stessa, tenuto conto delle azioni da offrire in opzione ai possessori delle obbligazioni convertibili della Società.

#### **7. PERIODO DI ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE**

È previsto che, ove le condizioni di mercato lo consentano e subordinatamente all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni, l'Aumento di Capitale possa essere eseguito nel corso del secondo semestre del corrente esercizio.

#### **8. GODIMENTO DELLE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE**

Il godimento delle azioni di nuova emissione rinvenienti dall'Aumento di Capitale sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione in sede di esercizio della Delega.

#### **9. EFFETTI DELL'AUMENTO DI CAPITALE SULL'ANDAMENTO ECONOMICO E SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ**

Si rileva che l'Aumento di Capitale, come si è già sopra rilevato, è funzionalmente collegato al rimborso dell'Operazione di Cartolarizzazione, rimborso che permetterà di sfruttare le favorevoli condizioni di mercato e migliorare l'“EPRA *recurring net income*” – risultato netto ricorrente secondo i criteri EPRA di circa 30 milioni di Euro su base annua, sostituendo, mediante il rimborso, il debito attuale con un debito con costi inferiori nonché recuperare flessibilità e spazi di manovra utili alla struttura finanziaria della Società, con contestuale incremento delle risorse patrimoniali della Società per un importo pari all'Aumento di Capitale.

#### **10. EFFETTI SUL VALORE UNITARIO DELLE AZIONI DELL'EVENTUALE DILUIZIONE DI DETTO VALORE**

Trattandosi di un Aumento di Capitale da realizzarsi mediante offerta in opzione agli azionisti ed ai portatori delle obbligazioni convertibili, ai sensi dell'art. 2441 del codice civile, non vi sono effetti diluitivi in termini di quote di partecipazione al capitale sociale della Società *fully diluted* (calcolato ipotizzando l'integrale conversione delle obbligazioni convertibili) per gli azionisti ed i portatori di obbligazioni convertibili che decideranno di aderire integralmente a tale offerta mediante sottoscrizione, in base al rapporto di opzione che sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione, delle azioni rivenienti dai diritti di opzione agli stessi spettanti.

Non risulta, invece, possibile alla data della presente Relazione determinare ovvero formulare anche solo una stima dell'effetto diluitivo che (i) subiranno gli azionisti, anche qualora decidessero di sottoscrivere completamente le azioni di nuova emissione di propria competenza, in conseguenza della partecipazione all'operazione di Aumento di Capitale dei portatori delle obbligazioni convertibili e (ii) subirebbero quegli azionisti che non dovessero esercitare, in tutto o anche solo in parte, i diritti d'opzione loro spettanti, poiché il prezzo di emissione delle nuove

azioni, il numero complessivo delle azioni da emettere, nonché il rapporto di opzione (elementi necessari per determinare il suddetto effetto diluitivo) non sono ancora stati determinati.

Per le stesse ragioni non è possibile calcolare alla data della presente Relazione l'effetto diluitivo sul valore unitario delle azioni della Società derivante dall'esecuzione dell'Aumento di Capitale.

## 11. MODIFICHE STATUTARIE

L'attribuzione della Delega al Consiglio di Amministrazione comporta la modifica dell'articolo 5 dello statuto sociale della Società e, in particolare, l'introduzione del comma quinto, come meglio di seguito rappresentato:

| Testo Vigente<br>Art. 5 dello Statuto  | Testo proposto<br>Art. 5 dello Statuto |
|--|--|
| Il capitale sociale è di Euro 191.630.290,40 (centonovantunomilioneisessantotrentamila duecentonovanta virgola quaranta) rappresentato da 1.916.302.904 (unmiliardonovecentosedicimilioneitrecentoduemilanovecent oquattro) azioni del valore nominale di Euro 0,10 (zero virgola dieci) ciascuna.   | <b>Invariato</b>                       |
| L'Assemblea straordinaria del 3 giugno 2010 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 26.223.776,20 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 262.237.762 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione del prestito obbligazionario denominato "Euro 225.000.000,00 3.875 per cent. Convertible Bonds due 2015", fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 23 aprile 2015 e che, nel caso in cui, a tale data, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte.       | <b>Invariato</b>                       |
| L'Assemblea straordinaria del 22 maggio 2013 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 37.556.334,50 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 375.563.345 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse, rispettivamente, in data 17 gennaio 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 7 novembre 2012) e 14 marzo 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 4 marzo 2013), fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 10 gennaio 2018, e che, nel | <b>Invariato</b>                       |



|  |   |
|--|---|
| <p>caso in cui, alla data del 10 gennaio 2018, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.</p>   |   |
| <p>L'Assemblea straordinaria del 15 aprile 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 40.964.952,20 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 409.649.522 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse in data 17 ottobre 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 7 ottobre 2013), fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 10 aprile 2019, e che, nel caso in cui, alla data del 10 aprile 2019, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.</p> | <p><b>Invariato</b></p>   |
|  | <p>L'Assemblea straordinaria del 31 luglio 2014 ha attribuito, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, il capitale sociale, entro il periodo di 24 mesi dalla data di iscrizione al registro delle imprese della relativa deliberazione, per un importo massimo complessivo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) di Euro 150.000.000,00 da eseguirsi mediante l'emissione di nuove azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,10 cadauna, da offrire in opzione agli azionisti e ai possessori di obbligazioni convertibili della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., con ogni più ampia facoltà per il Consiglio di Amministrazione di stabilire, nel rispetto dei limiti sopra indicati, modalità, termini e condizioni dell'operazione di aumento di capitale, ivi incluso l'esatto numero di azioni da emettersi, il relativo godimento, il rapporto di opzione e il prezzo di emissione delle nuove azioni (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo), restando inteso che il prezzo di emissione sarà definito in conformità alle norme di legge applicabili e tenendo, tra l'altro, conto, delle condizioni di mercato, dell'andamento delle quotazioni delle azioni della Società e dei relativi volumi, dei risultati economici, patrimoniali e finanziari della Società e/o del gruppo facente capo</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>alla Società, nonché della prassi di mercato per operazioni similari, ai sensi della quale, tra l'altro, il prezzo di emissione potrà essere determinato in misura pari al prezzo teorico <i>ex diritto</i> (<i>theoretical ex right price -TERP</i>) delle azioni della Società, calcolato secondo le metodologie correnti e scontato nella misura che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione prima dell'avvio dell'offerta in opzione.</p> |
|--|--|

## 12. INFORMAZIONI CIRCA LA RICORRENZA DEL DIRITTO DI RECESSO: INSISTENZA DI FATTISPECIE DI RECESSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE STATUTARIE PROPOSTE

L'assunzione delle deliberazioni di cui alla presente Relazione non comporta l'insorgere del diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437 del codice civile.

\* \* \*

Ove concordiate con quanto precede, Vi invitiamo pertanto ad adottare le deliberazioni del seguente tenore:

*“L'Assemblea Straordinaria dei Soci di Beni Stabili, esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione e la proposta ivi formulata*

### DELIBERA

1. *di attribuire, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., al Consiglio di Amministrazione della Società la facoltà di aumentare a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, il capitale sociale, entro il periodo di 24 mesi dalla data di iscrizione al registro delle imprese della presente deliberazione, per un importo massimo complessivo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) di Euro 150.000.000,00, da eseguirsi mediante l'emissione di nuove azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,10 ciascuna, da offrire in opzione agli azionisti e ai portatori dei prestiti obbligazionari convertibili della Società ai sensi dell'art. 2441, co 1, cod. civ. (l'“Aumento di Capitale”);*
2. *di conferire al Consiglio di Amministrazione, con facoltà di sub-delega, ogni più ampio potere necessario e/o opportuno per stabilire, nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dall'odierna Assemblea, (i) modalità, termini e condizioni dell'Aumento di Capitale, ivi incluso il prezzo di emissione (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo), il numero delle nuove azioni, il relativo godimento e il rapporto di opzione, restando inteso che il prezzo di emissione sarà definito in conformità alle norme di legge applicabili e tenendo, tra l'altro conto, delle condizioni di mercato, dell'andamento delle quotazioni delle azioni della Società e dei relativi volumi, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del gruppo facente capo alla Società e delle relative prospettive di sviluppo e considerata la prassi di mercato per operazioni similari, ai sensi della quale, tra l'altro, il prezzo di emissione potrà essere determinato in misura pari al prezzo teorico *ex diritto* (*theoretical ex right price -TERP*) delle azioni della Società, calcolato secondo le metodologie correnti e scontato nella misura che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione in prossimità dell'avvio dell'offerta*

*in opzione, e (ii) la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di Aumento di Capitale e, in particolare, per l'avvio dell'offerta dei diritti di opzione, nonché la successiva offerta in Borsa dei diritti eventualmente risultanti inoptati al termine del periodo di sottoscrizione;*

3. *di modificare l'articolo 5 dello statuto sociale della Società, in conseguenza delle deliberazioni che precedono, mediante l'inserimento di un nuovo quinto ed ultimo comma, così formulato:*

*“L'Assemblea straordinaria del 31 luglio 2014 ha attribuito, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, il capitale sociale, entro il periodo di 24 mesi dalla data di iscrizione al registro delle imprese della presente deliberazione, per un importo massimo complessivo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) di Euro 150.000.000,00 da eseguirsi mediante l'emissione di nuove azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,10 caduna, da offrire in opzione agli azionisti e ai possessori di obbligazioni convertibili della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., con ogni più ampia facoltà per il Consiglio di Amministrazione di stabilire, nel rispetto dei limiti sopra indicati, modalità, termini e condizioni dell'operazione di aumento di capitale, ivi incluso l'esatto numero di azioni da emettersi, il relativo godimento, il rapporto di opzione e il prezzo di emissione delle nuove azioni (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo), restando inteso che il prezzo di emissione sarà definito in conformità alle norme di legge applicabili e tenendo, tra l'altro, conto, delle condizioni di mercato, dell'andamento delle quotazioni delle azioni della Società e dei relativi volumi, dei risultati economici, patrimoniali e finanziari della Società e/o del gruppo facente capo alla Società, nonché della prassi di mercato per operazioni similari, ai sensi della quale, tra l'altro, il prezzo di emissione potrà essere determinato in misura pari al prezzo teorico ex diritto (theoretical ex right price -TERP) delle azioni della Società, calcolato secondo le metodologie correnti e scontato nella misura che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione prima dell'avvio dell'offerta in opzione.”*

4. *di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere, nessuno escluso ed eccettuato, necessario od opportuno per dare esecuzione alle delibere di cui sopra, nonché per compiere tutti gli atti e i negozi necessari od opportuni per l'espletamento delle formalità richieste dalla normativa vigente, ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, i poteri per:*

- predisporre e presentare ogni documento richiesto ai fini dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale nonché per adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e all'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle azioni di nuova emissione, ivi incluso i poteri di provvedere alla predisposizione e alla presentazione alle competenti Autorità italiane e straniere di ogni domanda, istanza, documento o prospetto allo scopo necessario o opportuno;*
- la gestione dei rapporti con qualsiasi organo e/o Autorità competente italiana o straniera per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni ed approvazioni necessarie in relazione al buon esito dell'operazione, nonché la predisposizione, modifica, integrazione e/o sottoscrizione e/o compimento di ogni contratto, accordo, atto, dichiarazione o documento necessario a tal fine;*
- apportare all'art. 5 dello statuto sociale le modifiche necessarie in conseguenza del parziale e/o totale esercizio dei diritti di opzione e della conseguente esecuzione parziale e/o totale dell'Aumento di Capitale, provvedendo altresì ai relativi depositi presso il Registro delle Imprese;*

- *apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna per ottenere l'approvazione di legge o che potrebbe eventualmente essere richiesta dalle competenti Autorità italiane o straniere e/o da Registro delle Imprese in sede di iscrizione delle stesse.*

\* \* \*

Roma, 30 giugno 2014

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Enrico Laghi)