

## **BENI STABILI S.P.A. SIIQ**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN  
ORDINE ALL'UNICO ARGOMENTO POSTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PARTE  
STRAORDINARIA DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI BENI STABILI S.P.A. SIIQ  
DEL 10 DICEMBRE 2015, REDATTA AI SENSI DELL'ART. 125-TER DEL DECRETO  
LEGISLATIVO N. 58/1998, DELL'ART. 72 DELLA DELIBERA CONSOB N. 11971/1999 E  
DELL'ART. 2441, COMMA 6, DEL CODICE CIVILE**

## INDICE

1.	L'emissione del Prestito Obbligazionario .....	4
2.	Caratteristiche, motivazioni e destinazione dell'Aumento di Capitale .....	4
	2.1 Finalità e caratteristiche dell'emissione del Prestito Obbligazionario .....	4
	2.2 L'Aumento di Capitale al servizio della conversione del Prestito Obbligazionario .....	7
3.	Analisi della composizione dell'indebitamento finanziario netto .....	10
4.	Indicazioni generali sull'andamento della gestione .....	12
5.	Consorzi di garanzia e/o di collocamento ed eventuali altre forme di collocamento.....	13
6.	Determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale .....	13
7.	Disponibilità a sottoscrivere le azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio del Prestito Obbligazionario .....	15
8.	Periodo di esecuzione dell'Aumento di Capitale .....	15
9.	Godimento delle azioni di nuova emissione .....	16
10.	Effetti del Prestito Obbligazionario e dell'Aumento di Capitale sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale della Società, nonché effetti sul valore unitario delle azioni ..	16
11.	Modifiche statutarie .....	17

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA IN ORDINE ALL'UNICO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO  
DELLA PARTE STRAORDINARIA**

**Aumento del capitale sociale in denaro a pagamento, in via scindibile, a servizio esclusivo della conversione di un prestito obbligazionario *equity linked*, non garantito, per complessivi 200 milioni di Euro, con scadenza al 31 gennaio 2021, riservato ad investitori qualificati, con esclusione del diritto di opzione *ex art. 2441*, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo di massimo nominali Euro 19.998.000,10, mediante emissione di massime n. 199.980.001 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,10 cadauna.**

**Modifica dell'articolo 5 dello Statuto Sociale.**

**Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

la presente relazione (la "**Relazione**") è diretta a illustrare all'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Beni Stabili S.p.A. SIIQ ("**Beni Stabili**" o la "**Società**") la proposta di aumento del 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 19.998.000,10 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 199.980.001 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione (l' "**Aumento di Capitale**"), riservato esclusivamente ed irrevocabilmente a servizio della conversione del prestito obbligazionario *equity linked*, non garantito, per un importo nominale di Euro 200.000.000 (duecento milioni), emesso in data 3 agosto 2015 e con scadenza 31 gennaio 2021 (il "**Prestito Obbligazionario**").

Il proposto Aumento di Capitale è strumentale all'attribuzione del diritto di conversione in azioni ordinarie della Società di nuova emissione, o già esistenti, ai titolari delle obbligazioni emesse in

data 3 agosto 2015 (le “**Obbligazioni**”) nel contesto del Prestito Obbligazionario.

## **1. L’EMISSIONE DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO**

In data 21 luglio 2015, con verbale redatto dal Notaio avv. Lorenzo Colizzi di Milano, Rep. n. 158, Racc. n. 73, il Consiglio di Amministrazione ha delegato all’Amministratore Delegato e al Presidente del Consiglio di Amministrazione, in via disgiunta tra loro, il potere di deliberare l’emissione del Prestito Obbligazionario, definendone i termini e le condizioni alla luce delle condizioni di mercato e delle offerte di sottoscrizione ricevute, nonché definendo i contenuti del relativo regolamento nel rispetto dei limiti determinati dal Consiglio.

In esecuzione della delega, con determina del 23 luglio 2015 redatta dal Notaio avv. Lorenzo Colizzi di Milano, Rep. n. 160, Racc. n. 74, l’Amministratore Delegato ha deliberato l’emissione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 2410 e seguenti del Codice Civile, del Prestito Obbligazionario. Per le caratteristiche del Prestito Obbligazionario si fa rinvio al paragrafo 2 che segue.

Nella medesima data (23 luglio 2015) è stato avviato e concluso, con la fissazione delle condizioni definitive dello stesso, il collocamento del Prestito Obbligazionario presso investitori qualificati.

Il regolamento e l’emissione delle Obbligazioni è avvenuto in data 3 agosto 2015.

## **2. CARATTERISTICHE, MOTIVAZIONI E DESTINAZIONE DELL’AUMENTO DI CAPITALE**

### **2.1 Finalità e caratteristiche dell’emissione del Prestito Obbligazionario**

L’emissione del Prestito Obbligazionario e l’attribuzione del diritto di conversione delle Obbligazioni in azioni ordinarie della Società, che sorgerà a seguito dell’approvazione da parte dell’Assemblea straordinaria dell’Aumento di Capitale, costituiscono un’operazione unitaria, volta a dotare la Società di uno strumento di provvista idoneo a consentire il reperimento, in tempi brevi, di risorse dal mercato dei capitali non bancari a termini e condizioni più favorevoli per la Società, coerentemente con le attuali condizioni di mercato.

In particolare, l'operazione è finalizzata a ulteriormente migliorare il costo medio e la durata residua dell'indebitamento finanziario della Società, consentendo alla stessa di ottenere la provvista necessaria al riacquisto delle obbligazioni emesse nell'ambito del prestito obbligazionario denominato "EUR 225,000,000 3.375% Convertible Bonds due 2018" (le "Obbligazioni Esistenti"), sostituendo in tal modo, almeno in parte, l'attuale debito con un nuovo debito meno oneroso, con scadenza successiva e con un prezzo iniziale di conversione superiore all'ultimo NAV per azione e, quindi, tale da limitare la diluizione potenziale degli azionisti relativa alle obbligazioni attualmente in essere.

Il Prestito Obbligazionario presenta le seguenti caratteristiche:

- Importo complessivo: Euro 200.000.000 (duecento milioni).
- Denominazione: Euro.
- Taglio unitario: Euro 100.000 (centomila) e relativi multipli.
- Tipologia delle obbligazioni: obbligazioni nominative (*registered notes*).
- Data di scadenza: 5 (cinque) anni e 181 giorni dalla data di emissione e, quindi, con scadenza 31 gennaio 2021.
- Diritto di conversione: successivamente e subordinatamente all'adozione della delibera dell'Assemblea straordinaria di approvazione dell'Aumento di Capitale a servizio della conversione delle Obbligazioni, la Società sarà tenuta a inviare agli obbligazionisti una comunicazione (c.d. *Physical Settlement Notice*) per effetto della quale agli stessi verrà attribuito, dalla data ivi specificata, il diritto di conversione in azioni ordinarie della Società di nuova emissione, ovvero, a discrezione della stessa Società, in azioni esistenti. Inoltre, la Società potrà rimborsare per cassa qualsiasi obbligazionista che abbia esercitato il diritto di conversione per le proprie Obbligazioni, corrispondendo allo stesso un importo pari al c.d. *Cash Alternative Amount* (calcolato secondo quanto previsto nel regolamento del Prestito Obbligazionario) con riferimento a tutte o parte - a discrezione della Società - delle azioni

spettanti a detto obbligazionista per effetto dell'esercizio del diritto di conversione.

In mancanza dell'approvazione dell'Aumento di Capitale da parte dell'Assemblea e dell'invio della *Physical Settlement Notice* entro il 31 gennaio 2016 (la c.d. *Long Stop Date*), ciascun obbligazionista potrà richiedere il rimborso anticipato delle proprie Obbligazioni ovvero la Società potrà procedere a tale rimborso anticipato, per un ammontare da calcolarsi in conformità a quanto previsto nel regolamento del Prestito Obbligazionario.

- Modalità di rimborso: alla data di scadenza del Prestito Obbligazionario (tranne in caso di rimborso anticipato o di esercizio del diritto di conversione delle Obbligazioni da parte dei relativi titolari).
- Rimborso anticipato: la Società potrà rimborsare anticipatamente e integralmente le Obbligazioni nei casi indicati nel regolamento del Prestito Obbligazionario, in linea con la prassi di mercato, ivi inclusi (i) il caso in cui entro il 31 gennaio 2016 (*Long Stop Date*) non sia approvato l'Aumento di Capitale al servizio della conversione e non venga inviata la *Physical Settlement Notice*, (ii) il caso in cui siano stati esercitati diritti di conversione o di rimborso anticipato in relazione ad almeno l'85% dell'importo nominale originario del prestito, nonché (iii) a partire dal 15 agosto 2018, nel caso in cui il prezzo di trattazione delle azioni ordinarie della Società superi una determinata soglia, secondo quanto indicato nel regolamento del Prestito Obbligazionario.

Ciascun obbligazionista potrà richiedere il rimborso anticipato per cassa delle proprie Obbligazioni nei seguenti casi: (i) in mancanza dell'approvazione dell'Aumento di Capitale da parte dell'Assemblea straordinaria e dell'invio della *Physical Settlement Notice* entro il 31 gennaio 2016 (*Long Stop Date*), e (ii) al verificarsi di un cambio di controllo della Società.

- Prezzo di conversione iniziale: Euro 1,0001 per azione, soggetto ad aggiustamenti al ricorrere di circostanze disciplinate nel regolamento del Prestito Obbligazionario, in linea con la prassi di mercato.

- Destinazione: unicamente ad investitori qualificati come definiti nell'articolo 34-ter, primo comma, lettera (b), del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato, con esclusione di qualunque offerta al pubblico e in ogni caso con esclusione di offerta e vendita negli Stati Uniti d'America, in Canada, in Australia, in Giappone, in Sud Africa e in qualsiasi altro Paese nel quale l'offerta o la vendita delle Obbligazioni non sia consentita in conformità alle leggi applicabili.
- Prezzo di emissione: 100% del valore nominale.
- Saggio d'interesse: fisso pari allo 0,875% per anno.
- Cedola: semestrale (il 31 gennaio e il 31 luglio di ogni anno).
- Legge applicabile: inglese, eccezion fatta per le assemblee degli obbligazionisti che saranno regolate dalla legge italiana;
- quotazione: le Obbligazioni sono destinate a essere ammesse a quotazione su un mercato regolamentato o su un sistema multilaterale di negoziazione internazionalmente riconosciuto.  
  
Si ricorda che, con l'ammissione a quotazione in un sistema multilaterale di negoziazione, ai sensi dell'art. 2412, comma 5, del Codice Civile, non trovano applicazione i limiti all'emissione previsti dal medesimo articolo. In ogni caso, la somma del Prestito Obbligazionario, sommato a quelli già in essere, è comunque inferiore al limite previsto dall'art. 2412, comma 1, del Codice Civile, tenuto conto altresì del parziale rimborso anticipato delle Obbligazioni Esistenti e dell'inesistenza di garanzie rilasciate dalla Società su prestiti di altre società.

## **2.2 L'Aumento di Capitale al servizio della conversione del Prestito Obbligazionario**

In via preliminare si dà conferma dell'avvenuta liberazione di tutte le azioni precedentemente sottoscritte.

### *2.2.1 Finalità della proposta di Aumento di Capitale*

L'Aumento di Capitale è al servizio del diritto di conversione delle Obbligazioni in azioni ordinarie

della Società.

### 2.2.2 Le ragioni di esclusione del diritto di opzione

Come illustrato in precedenza (paragrafo 2.1), l'emissione del Prestito Obbligazionario e l'Aumento di Capitale al servizio del diritto di conversione delle Obbligazioni in azioni ordinarie Beni Stabili costituiscono un'operazione unitaria, volta a dotare la Società di uno strumento di provvista idoneo a reperire, in tempi brevi e a costi contenuti, risorse dal mercato dei capitali non bancari. Quanto sopra descritto richiede di deliberare un aumento di capitale a servizio del Prestito Obbligazionario, con esclusione del diritto di opzione.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che tale operazione sia pienamente conforme all'interesse della Società per le ragioni di seguito indicate:

- (a) la scelta di riservare la sottoscrizione del Prestito Obbligazionario convertibile ai soli investitori qualificati, escludendo, quindi, il diritto di opzione degli azionisti e dei possessori di obbligazioni convertibili, è legata alle caratteristiche delle Obbligazioni emesse, c.d. *equity linked*, che presentano un elevato grado di complessità e sofisticatezza e richiedono un investimento minimo di Euro 100.000. Gli strumenti finanziari proposti presentano caratteristiche che, in linea generale, riscontrano - nell'attuale contesto di mercato - particolare favore da parte degli investitori qualificati. Tali caratteristiche rendono questa tipologia di strumenti finanziari un efficace mezzo di reperimento di risorse finanziarie non bancarie a condizioni convenienti, che ben si adatta alle attuali necessità della Società;
- (b) l'esclusione del diritto di opzione, inoltre, favorisce il buon esito, in tempi brevi, dell'operazione, escludendo la procedura di offerta al pubblico delle Obbligazioni, che richiederebbe adempimenti societari più onerosi, nonché tempi di esecuzione più lunghi e maggiori costi;
- (c) la trasformazione del Prestito Obbligazionario da *equity linked* in convertibile fa venire meno il diritto degli obbligazionisti a richiedere il rimborso anticipato delle Obbligazioni, stabilizzando



così l'acquisizione delle risorse reperite tramite il Prestito Obbligazionario;

(d) l'eventuale conversione delle Obbligazioni in azioni, in caso di conversione delle stesse, consentirebbe, infine, alla Società di (i) rafforzare la propria struttura patrimoniale e diversificare quella finanziaria, al contempo limitando il correlato esborso di cassa inerente agli oneri finanziari e al capitale a scadenza e (ii) consolidare e ampliare la propria compagine azionaria.

### *2.2.3 Termini e modalità di conversione del Prestito Obbligazionario in capitale*

Il prezzo di conversione iniziale, che corrisponde al prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, è pari a Euro 1,0001 per azione, fatti salvi eventuali aggiustamenti come di seguito descritti.

Il prezzo di conversione sarà allocato in parte al valore nominale delle azioni oggetto di sottoscrizione, pari a Euro 0,10, e, per la restante parte, pari a Euro 0,9001, a soprapprezzo.

Il numero di azioni al servizio della conversione sarà determinato dividendo l'importo nominale delle Obbligazioni per le quali verrà esercitato il diritto di conversione, per il prezzo di conversione (come eventualmente aggiustato alla data di conversione), arrotondato per difetto al numero intero più vicino di azioni ordinarie. Non saranno emesse o consegnate frazioni di azioni e nessun pagamento in contanti o aggiustamento verrà eseguito in luogo di tali frazioni.

Sulla base dei parametri sopra indicati, subordinatamente all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria, il rapporto di conversione iniziale corrisponderà a n. 99.990 azioni per un'Obbligazione di valore nominale pari a Euro 100.000.

Il regolamento del Prestito Obbligazionario prevede che il prezzo di conversione iniziale possa essere oggetto di aggiustamenti in conformità alla prassi di mercato in vigore per questo tipo di strumenti di debito, al verificarsi, tra l'altro, dei seguenti eventi: (i) raggruppamento o frazionamento di azioni, (ii) aumento di capitale gratuito mediante imputazione a capitale di utili o

riserve, (iii) distribuzione di dividendi, (iv) emissione di azioni o strumenti finanziari riservati agli azionisti o assegnazione di opzioni, *warrant* o altri diritti di sottoscrizione/acquisto di azioni o strumenti finanziari agli azionisti, ovvero emissione di strumenti finanziari convertibili o scambiabili in azioni, e (v) modifica ai diritti di conversione/scambio connessi ad altri strumenti finanziari.

Le Obbligazioni offrono una tutela all'investitore rispetto ai dividendi futuri pagati dalla Società. In particolare, laddove la Società decidesse di distribuire dividendi durante la vita del Prestito Obbligazionario, sopra una certa soglia predefinita di Euro 0,024 per azione in ragione d'anno, il prezzo di conversione delle Obbligazioni sarà aggiustato sulla base delle formule previste nel regolamento del Prestito Obbligazionario per compensare gli obbligazionisti dell'ammontare dei dividendi distribuiti.

Si segnala infine che, all'esito della delibera di Aumento di Capitale, resterà in ogni caso a totale discrezione della Società la scelta di convertire, su richiesta degli obbligazionisti, le Obbligazioni in azioni, di nuova emissione o già esistenti, oppure di pagare agli stessi una somma in denaro, oppure consegnare loro, a fronte della richiesta di conversione, una combinazione di azioni e denaro.

### **3. ANALISI DELLA COMPOSIZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO**

Le risorse finanziarie raccolte attraverso l'emissione delle Obbligazioni sono state destinate al mutamento della struttura dell'indebitamento finanziario della Società, come illustrato al precedente punto 2.

Si riporta di seguito un prospetto di analisi della composizione dell'indebitamento finanziario netto a breve e a medio-lungo termine della Società e a livello consolidato di gruppo, redatto alla data del 30 giugno 2015, considerando anche l'emissione delle Obbligazioni, a confronto con i corrispondenti dati tratti dalla situazione infrannuale della Società e del Gruppo al 30 giugno 2015.

Si evidenzia che quanto di seguito riportato ha valore meramente indicativo in quanto basato su

valori che, alla data di rimborso delle Obbligazioni, potranno variare anche significativamente. Si invita, pertanto, a non considerare tale esemplificazione come rappresentativa del reale impatto dell'operazione sulla situazione economica e patrimoniale della Società e del Gruppo.

<b>Gruppo Beni Stabili</b>	Debiti Finanziari		Debiti Finanziari	
	30/06/2015		30/06/2015 (nuova emissione)	
€ migliaia	Valore nominale		Valore nominale	
Prestiti e altri debiti a breve	164.348,00		189.348,00	
Mutui ipotecari, altri mutui e finanziamenti	928.252,57		978.252,57	
Nota C	3.978,00		3.978,00	
Titoli obbligazionari	734.264,37		734.264,37	
Prestiti obbligazionari convertibili	499.917,89		480.717,89	
<b>Totale</b>	<b>2.330.760,83</b>		<b>2.386.560,83</b>	
Disponibilità liquide	-	115.836,04	-	98.074,67
<b>PFN</b>	<b>2.214.924,79</b>		<b>2.288.486,16</b>	

<b>Beni Stabili S.p.A. SIIQ</b>	Debiti Finanziari		Debiti Finanziari	
	30/06/2015		30/06/2015 (nuova emissione)	
€ migliaia	Valore nominale		Valore nominale	
Prestiti e altri debiti a breve	164.348,00		189.348,00	
Mutui ipotecari, altri mutui e finanziamenti	923.752,31		973.752,31	
Nota C				
Titoli obbligazionari	734.264,37		734.264,37	
Prestiti obbligazionari convertibili	499.917,89		480.717,89	
<b>Totale</b>	<b>2.322.282,57</b>		<b>2.378.082,57</b>	
Disponibilità liquide	-	114.013,00	-	96.251,63
<b>PFN</b>	<b>2.208.269,57</b>		<b>2.281.830,94</b>	

La Società ha utilizzato le disponibilità liquide derivanti dall'emissione delle Obbligazioni per riacquistare le Obbligazioni Esistenti per le quali sono state raccolte manifestazioni di interesse a vendere al momento della chiusura dell'operazione di *reverse bookbuilding* annunciata in data 23 luglio 2015. Il valore nominale complessivo delle Obbligazioni Esistenti riacquistate è stato di Euro 219.100.000, pari a circa il 97,38% delle Obbligazioni Esistenti inizialmente emesse. Il corrispettivo è stato di Euro 132.981 per Euro 100.000 dell'importo nominale di ciascuna delle Obbligazioni

Esistenti, più Euro 165,08 di interessi maturati e non corrisposti (il "**Riacquisto**"). In seguito al regolamento del Riacquisto, le Obbligazioni Esistenti in circolazione ammontavano a un valore nominale complessivo di Euro 5.900.000, pari a circa il 2,62% delle Obbligazioni Esistenti inizialmente emesse.

Successivamente, nel periodo 1°-15 agosto 2015 la Società ha ricevuto una richiesta di conversione di obbligazioni per nominali Euro 100.000, corrispondenti a n. 166.917 azioni ordinarie di nuova emissione e a un conseguente aumento di capitale di Euro 16.691,70. In seguito alla richiesta di conversione, le Obbligazioni Esistenti in circolazione ammontavano a un valore nominale complessivo di Euro 5.800.000.

Da ultimo, si precisa che in data 10 settembre 2015 la Società ha comunicato agli obbligazionisti, in conformità al relativo regolamento, essendo l'ammontare residuo delle Obbligazioni Esistenti inferiore al 15% dell'importo nominale originario del prestito, l'esercizio della "*Clean-up call*", procedendo quindi al rimborso anticipato dei titoli ancora in circolazione il 12 ottobre 2015, salva la facoltà degli obbligazionisti di esercitare il diritto di conversione entro e non oltre il 5 ottobre 2015.

#### **4. INDICAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

La Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2015 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 luglio 2015 ed è disponibile presso la sede sociale, sul sito internet della Società, all'indirizzo [www.benistabili.it](http://www.benistabili.it) (Investitori / Relazioni Finanziarie), sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "1Info" ([www.1info.it](http://www.1info.it)).

Per quanto concerne le informazioni in merito alla prevedibile chiusura dell'esercizio in corso, si fa rinvio alla Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2015 e, in particolare, al paragrafo denominato "Evoluzione prevedibile della gestione" contenuto nella Relazione intermedia sulla Gestione.

**5. CONSORZI DI GARANZIA E/O DI COLLOCAMENTO ED EVENTUALI ALTRE FORME DI COLLOCAMENTO**

Non è previsto alcun consorzio di collocamento e/o garanzia in relazione all'Aumento di Capitale, in quanto esso è destinato esclusivamente al servizio dell'eventuale conversione delle Obbligazioni. Si ricorda che il collocamento delle Obbligazioni è stato curato da Banca IMI S.p.A., JP Morgan, Société Générale Corporate & Investment Banking e Unicredit Bank AG, Milan Branch, in qualità di *Joint Bookrunners* che ne hanno altresì garantito la sottoscrizione ai sensi del *Subscription Agreement* sottoscritto con la Società.

**6. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE NUOVE AZIONI RIVENIENTI DALL'AUMENTO DI CAPITALE**

Come in precedenza evidenziato, il prezzo di emissione delle nuove azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale corrisponde al prezzo di conversione delle Obbligazioni.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato che il prezzo di conversione fosse determinato nell'ambito del collocamento delle Obbligazioni, tenendo conto della quantità e della qualità della domanda espressa in fase di collocamento delle stesse e dell'andamento del mercato nazionale e internazionale, applicando un premio al prezzo medio ponderato dell'azione ordinaria della Società come registrato sul Mercato Telematico Azionario nella giornata in cui avverrà il *bookbuilding*, da definirsi anche in base alle indicazioni pervenute dalle banche individuate per lo svolgimento del ruolo di *joint bookrunners* e delle condizioni del mercato, fermo restando in ogni caso il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 2441, comma 6, del Codice Civile (ai sensi del quale il prezzo di emissione delle nuove azioni dovrà essere determinato in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto anche dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre).

In sede di collocamento delle Obbligazioni è stato determinato un prezzo di conversione iniziale pari a Euro 1,0001, corrispondente a un premio pari al 32,5% sul prezzo medio ponderato delle

azioni della Società (VWAP) rilevato dalla Borsa Italiana nella giornata in cui è avvenuto il *bookbuilding* e il *pricing* (avvenuti in data 23 luglio 2015).

Il prezzo così determinato è superiore, in misura del 42,8%, al prezzo medio ponderato delle azioni della Società sul mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. nel semestre precedente il 23 luglio 2015, pari a Euro 0,7005. Per quanto riguarda il riferimento temporale al semestre, si è utilizzato come parametro la data di *bookbuilding* e *pricing* delle Obbligazioni (avvenuti in data 23 luglio 2015), in quanto utilizzare un dato temporale più recente non sarebbe corretto, dal momento che l'andamento del titolo sarebbe influenzato anche dai risultati dell'operazione di emissione delle Obbligazioni stesse. In ogni caso, il prezzo di conversione delle Obbligazioni è comunque superiore, in misura del 42,9%, al prezzo medio ponderato delle azioni della Società sul mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. nel semestre precedente il 22 ottobre 2015, pari a Euro 0,6994.

Il prezzo così determinato è altresì superiore sia al patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2014, pari a Euro 0,4658, sia al patrimonio netto per azione al 30 giugno 2015 (che include gli effetti della fusione per incorporazione in Beni Stabili delle società controllate IMSER 60 SIINQ S.p.A. e B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ), pari a Euro 0,8161, secondo quanto emerge dal bilancio 2014 e dalla relazione finanziaria semestrale 2015 debitamente pubblicati e disponibili sul sito internet della Società.

I criteri sopra indicati hanno condotto all'individuazione di un prezzo di emissione delle nuove azioni, alla data di avvio dell'operazione, superiore alla media dei prezzi di quotazione del titolo nel semestre precedente e superiore anche al valore del patrimonio netto per azione.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene quindi che il prezzo così determinato, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 2441, comma 6, del Codice Civile, sia del tutto adeguato al fine di preservare gli interessi patrimoniali degli azionisti della Società e dei titolari di obbligazioni convertibili, in considerazione dell'esclusione del diritto di opzione.

**7. DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE LE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE RIVENIENTI DALL'AUMENTO DI CAPITALE A SERVIZIO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO**

Come precedentemente esposto, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di proporre all'Assemblea della Società l'approvazione dell'Aumento di Capitale a servizio esclusivo dell'eventuale conversione delle Obbligazioni in azioni ordinarie della Società di nuova emissione, escludendo conseguentemente il diritto d'opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile. Pertanto, il presente paragrafo non trova applicazione all'Aumento di Capitale qui considerato.

**8. PERIODO DI ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE**

In caso di approvazione dell'Aumento di Capitale da parte dell'Assemblea, la Società invierà agli obbligazionisti una comunicazione (c.d. *Physical Settlement Notice*) relativa al Prestito Obbligazionario che attribuirà agli stessi, fino alla data del 24 gennaio 2021, o altra data antecedente nel caso in cui si verificano determinati eventi indicati nel regolamento del Prestito Obbligazionario, la facoltà di convertire in ogni momento le Obbligazioni in azioni della Società. Il termine ultimo per l'esercizio del diritto di conversione e quindi per la sottoscrizione delle azioni di nuova emissione, è fissato nel regolamento del Prestito Obbligazionario al 24 gennaio 2021, cioè 7 giorni di calendario prima del termine del 31 gennaio 2021.

In ogni caso, si rammenta che, nell'eventualità in cui, alla data ultima di conversione, l'Aumento di Capitale non risultasse integralmente sottoscritto, il capitale della Società risulterà aumentato dell'importo derivante dalle sottoscrizioni effettuate entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.

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

Le azioni da offrirsi in conversione delle Obbligazioni avranno godimento regolare e, pertanto, attribuiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni già in circolazione al momento dell'emissione.

## **10. EFFETTI DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO E DELL'AUMENTO DI CAPITALE SULL'ANDAMENTO ECONOMICO E SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ, NONCHÉ EFFETTI SUL VALORE UNITARIO DELLE AZIONI**

Trattandosi di un'operazione di Aumento di Capitale di ammontare significativo (in termini di incidenza dell'ammontare dell'operazione sul patrimonio netto della Società) si forniscono di seguito alcune informazioni in merito agli effetti dell'Aumento di Capitale proposto sulla situazione economico-patrimoniale della Società e del Gruppo nonché sul valore unitario delle azioni.

Poiché alla data della presente Relazione non è certo né il numero delle Obbligazioni che saranno oggetto di richiesta di conversione, né il momento ed il relativo prezzo delle azioni alla data in cui tale richiesta di conversione avrà luogo, né la proporzione in termini di azioni e denaro in cui le singole richieste di conversione verranno soddisfatte, si rende necessario effettuare le seguenti assunzioni:

- Numero di Obbligazioni di cui è richiesta la conversione: integrale.
- Modalità di soddisfacimento: solo azioni.
- Prezzo di conversione: Euro 1,0001.
- Tempistica della conversione: a scadenza per l'importo complessivo.
- Dati pro-forma utilizzati: il patrimonio netto di riferimento è quello tratto dalla situazione infrannuale della Società e del Gruppo al 30 giugno 2015<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Si precisa che la situazione infrannuale al 30 giugno 2015 non include n. 166.917 azioni Beni Stabili, emesse in data 26 agosto 2015 a seguito di una richiesta di conversione di obbligazioni, per nominali Euro 100.000, relative



Ipotizzando che la Società soddisfi le richieste di conversione integralmente con azioni, il prezzo delle azioni al momento delle richieste di conversione è indifferente ai fini del calcolo degli impatti. E' opportuno segnalare, peraltro, che tale ipotesi è quella più penalizzante in termini di diluizione patrimoniale degli azionisti e che è ragionevole immaginare che le modalità di soddisfacimento delle richieste di conversione, che la Società di volta in volta adotterà, saranno tali da limitare gli impatti diluitivi, compatibilmente con le esigenze di liquidità del momento. Tutto ciò premesso, da quanto sopra esposto deriva quanto segue:

	<b>DATI GRUPPO BENI STABILI 30.06.2015</b>	<b>DATI BENI STABILI S.P.A. SIIQ 30.06.2015</b>
Patrimonio Netto (Euro)	1.850.971.000	1.852.169.000
N. azioni attuale	2.269.425.886	2.269.425.886
Patrimonio Netto per azione attuale (Euro)	0,8156	0,8161
N. azioni sottoscritte	199.980.001	199.980.001
Prezzo unitario di sottoscrizione (Euro)	1,0001	1,0001
Importo sottoscritto (Euro)	200.000.000	200.000.000
Patrimonio netto prospettico pro-forma (Euro)	2.050.971.000	2.052.169.000
N. azioni post aumento	2.469.405.887	2.469.405.887
Patrimonio netto per azione prospettico pro-forma (Euro)	0,8306	0,8310
N. azioni emesse		199.980.001
Capitale sociale attuale (Euro)		226.942.589
Capitale sociale prospettico (Euro)		246.940.589

## **11. MODIFICHE STATUTARIE**

In conseguenza dell'Aumento di Capitale oggetto della presente relazione si rende necessario modificare l'art. 5 dello Statuto Sociale come segue (testo vigente e testo a fronte con aggiunte in **grassetto**).

---

al Prestito Obbligazionario denominato "€ 225,000,000 3.375 Convertible Bonds due 2018".

<p>Il capitale sociale è di Euro 226.959.280,30 (duecentoventiseimilioninovecentocinquantanovemiladuecentottanta virgola trenta) rappresentato da 2.269.592.803 (duemiliardiduecentosessantanovemilionicinquecentonovantaduemilaottocentotré) azioni del valore nominale di Euro 0,10 (zero virgola dieci) ciascuna.</p> <p>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 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</p>	<p>Il capitale sociale è di Euro 226.959.280,30 (duecentoventiseimilioninovecentocinquantanovemiladuecentottanta virgola trenta) rappresentato da 2.269.592.803 (duemiliardiduecentosessantanovemilionicinquecentonovantaduemilaottocentotré) azioni del valore nominale di Euro 0,10 (zero virgola dieci) ciascuna.</p> <p>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 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</p>
---	---

<p>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>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>L'Assemblea straordinaria del 10 dicembre 2015 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile con</b></p>
--	---

	<p><b>esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 19.998.000,10 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 199.980.001 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 3 agosto 2015, fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 24 gennaio 2021, e che, nel caso in cui, alla data del 24 gennaio 2021, 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.</b></p>
--	---

\* \* \*

Copia della presente Relazione del Consiglio di Amministrazione nel testo sopra riportato è stata consegnata alla società di revisione BDO Italia S.p.A., ai sensi dell'art. 158 del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998.

\* \* \*

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

"l'Assemblea:

- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione, predisposta ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del Codice Civile e dell'art. 72 della deliberazione CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni;
- preso atto dei principali termini e condizioni del prestito obbligazionario come illustrati nella Relazione del Consiglio di Amministrazione;
- preso atto del parere sulla congruità del prezzo di emissione rilasciato dalla società di revisione BDO Italia S.p.A.;
- constatata l'opportunità di procedere per i fini e con le modalità illustrate nella relazione all'uopo predisposta dal Consiglio di Amministrazione,

**delibera**

- (i) di approvare la proposta di aumento del 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 19.998.000,10, da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 199.980.001 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservato esclusivamente ed irrevocabilmente a servizio della conversione del prestito obbligazionario *equity linked*, non garantito, per un importo nominale di Euro 200.000.000 (duecento milioni), emesso in data 3 agosto 2015 e con scadenza 31 gennaio 2021, riservato a investitori qualificati, di cui si approva altresì la convertibilità in azioni, secondo i termini del relativo regolamento, ad un prezzo per azione pari ad Euro 1,0001 (di cui Euro 0,10 a titolo di valore nominale ed Euro 0,9001 a titolo di soprapprezzo), fatti salvi eventuali aggiustamenti al prezzo di conversione come previsti nel regolamento del prestito obbligazionario. Il numero di azioni al servizio della conversione verrà determinato dividendo l'importo nominale delle obbligazioni in relazione alle quali verrà esercitato il diritto di conversione, per il prezzo di conversione in vigore alla relativa data di conversione, arrotondato per difetto al numero intero più vicino di

azioni ordinarie. Non saranno emesse o consegnate frazioni di azioni e nessun pagamento in contanti o aggiustamento verrà eseguito in luogo di tali frazioni. Resterà, in ogni caso, a totale discrezione della Società la scelta di convertire, su richiesta degli obbligazionisti, le obbligazioni in azioni, di nuova emissione o già esistenti, oppure di pagare agli stessi una corrispondente somma di denaro ai sensi di quanto previsto nel regolamento del prestito, oppure consegnare loro, a fronte della richiesta di conversione, una combinazione di azioni e denaro;

(ii) di approvare l'invio, da parte dell'Amministratore Delegato e del Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche disgiuntamente e con facoltà di subdelega, di una comunicazione ai titolari di obbligazioni, per effetto della quale verrà attribuito ai titolari di obbligazioni il diritto di conversione in azioni ordinarie della Società;

(iii) di stabilire che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 24 gennaio 2021, che corrisponde al 7° giorno di calendario antecedente la scadenza del prestito obbligazionario, fermo restando che l'aumento di capitale è irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle obbligazioni 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, e a far tempo dalle medesime, purché successive all'iscrizione della presente delibera presso il Registro delle Imprese e con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte;

(iv) di modificare, conseguentemente, l'articolo 5 dello Statuto Sociale al fine di tener conto delle delibere assunte in data odierna, aggiungendo il seguente quarto comma:

*"L'Assemblea straordinaria del 10 dicembre 2015 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 19.998.000,10 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 199.980.001*

*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 3 agosto 2015, fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 24 gennaio 2021, e che, nel caso in cui, alla data del 24 gennaio 2021, 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."*

dando mandato, anche disgiuntamente e con facoltà di subdelega, all'Amministratore Delegato e al Presidente del Consiglio di Amministrazione ad aggiornare le espressioni numeriche contenute nell'articolo 5 dello Statuto Sociale, come modificato, in conseguenza del parziale e/o totale esercizio dei diritti di conversione da parte degli obbligazionisti e della conseguente esecuzione parziale e/o totale dell'aumento di capitale a servizio della conversione del prestito obbligazionario, provvedendo altresì ai relativi depositi presso il Registro delle Imprese;

- (v) di conferire in via disgiunta all'Amministratore Delegato e al Presidente del Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere affinché provvedano, anche a mezzo di procuratori speciali, (i) a dare esecuzione alle deliberazioni assunte con facoltà di apportarvi le eventuali modifiche richieste dalle competenti Autorità, oltre alle eventuali modifiche richieste in sede di iscrizione presso il Registro delle Imprese, provvedendo altresì al deposito del testo aggiornato dello Statuto Sociale ad esito dell'operazione deliberata, nonché (ii) a porre in essere tutto quanto richiesto, necessario ed utile per la completa attuazione di quanto deliberato."

Roma, 23 ottobre 2015

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(prof. Enrico Laghi)