

Paris, le 02 août 2018



FUSION-ABSORPTION DE BENI STABILI PAR FONCIERE DES REGIONS

Ce communiqué (de dispense de document E) est établi conformément à l'article 17 de l'instruction de l'Autorité des marchés financiers DOC-2016-04 du 21 octobre 2016 telle que modifiée

Le changement de dénomination sociale en Covivio sera proposé en Assemblée Générale le 06/09/2018. La dénomination actuelle de Covivio est Foncière des Régions.

1. CONTEXTE ET MOTIFS DE LA FUSION

A. Contexte

Le 19 avril 2018, Foncière des Régions (la « **Société** ») a proposé à Beni Stabili un projet de fusion (la « **Fusion** ») sur la base d'une parité de 8,5 actions Foncière des Régions pour 1.000 actions Beni Stabili (post détachement des dividendes 2017).

Dans le cadre de la procédure d'approbation des transactions entre parties liées, le comité des administrateurs indépendants de Beni Stabili a donné son avis favorable et unanime sur le projet de Fusion, s'appuyant notamment sur l'attestation d'équité réalisée par la banque Lazard et sur la revue des méthodes de valorisation réalisée par Deloitte.

Le comité d'entreprise de l'Union Economique et Sociale Foncière des Régions a été informé et consulté sur le projet de Fusion et a rendu le 23 mai 2018 un avis favorable sur le projet de Fusion.

Dans ce contexte, Foncière des Régions et Beni Stabili ont conclu le 25 mai 2018 un *merger agreement* visant à définir leurs obligations respectives en vue de la mise en œuvre de la Fusion.

La Fusion serait réalisée selon les conditions et modalités convenues dans le projet de traité de fusion signé par la Société et par Beni Stabili le 19 juillet 2018 (le « **Traité de Fusion** »).

A la date de signature du Traité de Fusion, le 19 juillet 2018, Foncière des Régions détenait 59,87 % du capital de Beni Stabili.

Les actions nouvellement émises par Foncière des Régions en rémunération des actions de Beni Stabili feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, auprès de l'entreprise de marché Euronext, ainsi que sur la bourse de Milan pour toutes les actions de Foncière des Régions (*Mercato Telematico Azionario*).



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux



B. Motifs

Cette Fusion poursuit la transformation de Beni Stabili initiée il y a deux ans et confirme la stratégie d'investissement de Foncière des Régions en Italie, centrée sur Milan et le pipeline de développement. Elle constitue également une étape majeure dans la simplification de l'organisation du groupe et permet d'accentuer les liens entre ses différents métiers. La Fusion a également vocation à consolider les statuts d'opérateur immobilier européen intégré du groupe et de leader sur ses marchés, en le renforçant sur ses trois axes stratégiques, qui sont le focus sur les capitales européennes, le développement immobilier et la culture clients.

La Fusion permettra par ailleurs de simplifier les procédures et exigences légales actuellement applicables, ce qui permettra également de réduire les coûts. La Fusion devrait également renforcer le profil de la Société sur les marchés de capitaux par un accroissement de sa capitalisation boursière et un élargissement du flottant.

2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA FUSION

Société absorbante	<p>Foncière des Régions est une société anonyme de droit français au capital de 225.835.737 euros, dont le siège social est situé 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Metz sous le numéro 364 800 060. Foncière des Régions est régie par le droit français.</p> <p>Les titres de Foncière des Régions sont admis aux négociations sur un marché réglementé (Euronext Paris, compartiment A : code ISIN FR0000064578).</p>
Société absorbée	<p>Beni Stabili est une <i>società per azioni</i> de droit italien, au capital social de 226.959.280,30 euros dont le siège social est situé 38, via Piemonte, 00187 Rome, Italie, immatriculée au Registre des Entreprises de Rome sous le numéro 00380210302.</p> <p>Les actions de Beni Stabili sont admises aux négociations sur le <i>Mercato Telematico Azionario</i> italien (« MTA »), organisé et géré par <i>Borsa Italiana S.p.A.</i>, et également sur un marché réglementé en France (Euronext Paris).</p>
Liens capitalistiques entre les sociétés	<p>A la date du 19 juillet 2018, Foncière des Régions détenait environ 59,87 % du capital de Beni Stabili.</p>
Dirigeants communs	<p>Foncière des Régions et Beni Stabili ont en commun les membres du Conseil d'administration suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- M. Jean Laurent, qui est également Président du conseil d'administration de Foncière des Régions ;- M. Leonardo del Vecchio ;- M. Christophe Kullmann, qui est également Directeur Général de Foncière des Régions et de Beni Stabili et membre du Comité de Direction de Foncière des Régions. <p>En outre, à des fins d'exhaustivité, il est également précisé que Madame Marjolaine Alquier de l'Epine est administratrice de Beni Stabili et Directrice Audit et Contrôles Internes de Foncière des Régions.</p>

COVIVIO
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

DESIGNATION ET EVALUATION DES ELEMENTS D'ACTIF ET DE PASSIF TRANSMIS	
Eléments transférés	Transfert à Foncière des Régions, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées ci-après, de l'intégralité du patrimoine de Beni Stabili dans l'état dans lequel il se trouverait à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-dessous).
Comptes utilisés pour établir les conditions de la Fusion	Les conditions de la Fusion ont été établies pour Foncière des Régions et Beni Stabili sur la base de leurs comptes respectifs au 30 juin 2018.
Méthode d'évaluation	<p>Comme Foncière des Régions contrôlera Beni Stabili à la Date de Réalisation, et conformément au Règlement n° 2004-01 du Comité de réglementation comptable français, les actifs et passifs de Beni Stabili qui auront été transmis par transmission universelle de patrimoine à Foncière des Régions seront comptabilisés à leur valeur nette comptable à la Date de Réalisation dans les comptes de Foncière des Régions. À ce titre, et conformément à l'avis CU CNC n° 2005-C, Beni Stabili a établi des comptes prévisionnels au 31 décembre 2018 (les « Comptes Estimés ») afin de fournir une estimation de la valeur nette comptable des actifs et passifs de Beni Stabili transmis par transmission universelle de patrimoine à Foncière des Régions à la Date de Réalisation.</p> <p>Les valeurs nettes comptables définitives des actifs et passifs qui seront transmis par transmission universelle de patrimoine à Foncière des Régions et, par conséquent, de l'actif net transmis en résultant, devront être déterminées à la Date de Réalisation sur la base des comptes définitifs de Beni Stabili à la Date de Réalisation.</p>
Valeur de l'actif net apporté	<p>La valeur comptable de l'actif net apporté par Beni Stabili à Foncière des Régions du fait de la Fusion ressort, à titre illustratif et sur la base des Comptes Estimés, à la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la valeur nette comptable des actifs transmis : 3.215.098.689 euros, et - la valeur nette comptable des passifs transmis : 1.372.011.076 euros, soit : - 1.843.087.613 euros. <p>Dans la mesure où le montant définitif de l'actif net apporté par Beni Stabili ne sera connu qu'après la Date de Réalisation, et en l'absence de garantie d'actif net, il a été expressément convenu entre les Parties que l'actif net provisoire retenu aux fins du Traité de Fusion sera égal à la somme de l'actif net évalué sur la base des Comptes Estimés (soit 1.843.087.613 euros), à laquelle une décote de 25% sera appliquée. Par conséquent, l'actif net apporté provisoire retenu aux fins du présent Traité de Fusion est égal à : 1.382.315.710 euros (l'« Actif Net Provisoire »).</p>
RAPPORT D'ECHANGE ET REMUNERATION DE LA FUSION	
Parité d'échange de la Fusion et rémunération de la Fusion	<p>(1) L'attribution des actions de la Société aux titulaires d'actions Beni Stabili sera réalisée par une augmentation de capital de la Société d'un maximum de 9.478.728 actions nouvelles émises et attribuées d'une valeur nominale de 3 euros par action (sur la base (i) d'une parité d'échange de 8,5 actions de la Société pour 1.000 actions de Beni Stabili (la « Parité d'Echange ») sous réserve d'un éventuel ajustement de la Parité d'Echange conformément aux précisions apportées ci-après, (ii) d'un maximum de 205.423.172 actions de Beni Stabili qui pourraient être émises avant la Date de Réalisation en conséquence de la conversion des obligations convertibles en actions Beni Stabili (les « Obligations Convertibles ») et sur la base du prix de conversion en vigueur à la date du 19 juillet 2018 (lequel prix pourra être ajusté conformément aux termes et conditions des Obligations Convertibles) et (iii) d'une absence de prise en compte d'une éventuelle augmentation de capital de Beni Stabili avant la Date de Réalisation).</p>

- (2) La Parité d'Échange a été déterminée par les Conseil d'administration de la Société et de Beni Stabili sur la base des méthodes d'évaluation présentées ci-dessous et sur une base pleinement diluée, prenant en compte un nombre maximum d'actions égal à 78.273.034 pour la Société et 2.475.015.975 pour Beni Stabili.

Méthodes utilisées pour la détermination de la Parité d'Échange

Dans le cadre de la Fusion, les actionnaires de Beni Stabili recevront 8,5 actions nouvelles Foncière des Régions en contrepartie de 1.000 actions Beni Stabili (« Parité d'Échange »). La Parité d'Échange a été approuvée par les Conseils d'Administration de Beni Stabili et de Foncière des Régions respectivement les 24 et 25 mai 2018.

La Parité d'Échange a été déterminée sur la base d'une approche multi-critères reposant sur les méthodes de valorisation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières, à savoir :

- L'analyse des cours de bourse officiels de Foncière des Régions et Beni Stabili à la clôture du 19 avril 2018, dernier jour de bourse avant la date d'annonce de l'initiation des discussions relatives à un projet de fusion, ainsi que les moyennes pondérées par les volumes échangés sur une période de 1, 3, 6, 9 et 12 mois précédant cette date ;
- Les objectifs de cours des analystes financiers pour les deux sociétés ;
- L'actif net réévalué et l'actif net réévalué triple net publiés au 31 décembre 2017 par Foncière des Régions et Beni Stabili, ainsi que l'évaluation des données au 30 juin 2018, calculés selon la méthodologie EPRA (European Public Real Estate Association) ;
- L'approche par les multiples des comparables boursiers consistant à appliquer aux agrégats de Foncière des Régions et Beni Stabili des critères de valorisation usuels dans le secteur immobilier ;
- L'approche par les multiples des transactions précédentes de référence dans le secteur immobilier en Europe.

Les évaluations décrites ci-dessus ont été fondées sur les sources suivantes :

- Les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 pour Foncière des Régions et Beni Stabili ;
- Les rapports annuels de Foncière des Régions et Beni Stabili pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Des éléments sur les résultats financiers de Foncière des Régions et Beni Stabili pour le premier semestre clos le 30 juin 2018 ;
- Les présentations et communiqués de presse disponibles sur les sites internet de Foncière des Régions et Beni Stabili ;
- Les sources pour les données boursières : Bloomberg, S&P Capital IQ, FactSet, les rapports des analystes de marché couvrant Foncière des Régions et Beni Stabili.

- (3) Lors de la détermination de la Parité d'Échange, le Conseil d'administration de la Société et de Beni Stabili ont également considéré que la Société et/ou Beni Stabili (selon le cas) peut prendre l'une des mesures suivantes sans déclencher le mécanisme d'ajustement de la Parité d'Échange : (i) la Société aura le droit d'attribuer gratuitement des actions nouvelles jusqu'à un nombre maximum de 151.455 actions, (ii) la Société aura le droit d'émettre de nouvelles actions pour permettre la conversion des obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises par la Société (les « **ORNANE** »), (iii) Beni Stabili aura le droit d'acquérir autant de ses propres actions pour lesquelles le droit de retrait aura été exercé que nécessaire pour mener à bien la procédure de liquidation conformément au droit applicable, (iv) Beni Stabili aura le droit d'émettre des nouvelles actions pour permettre la conversion des Obligations Convertibles conformément aux termes et conditions applicables, et (v) la Société aura le droit d'émettre des actions, instruments de capitaux ou autres instruments donnant accès à son capital et à ses droits de vote sans droit préférentiel de souscription attaché à chaque action de la Société conformément aux termes et conditions des autorisations financières accordées à

COVIVIO
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

	<p>la date du Traité de Fusion au Conseil d'administration de la Société par l'assemblée générale de ses actionnaires à hauteur d'un nombre maximum global de titres correspondant à 10% du capital social de la Société à la date du Traité de Fusion, en prenant également en compte toutes les actions, instruments de capitaux et autres instruments éventuellement émis conformément au paragraphe (4) suivant.</p> <p>(4) Lors de la détermination de la Parité d'Echange, le Conseil d'administration de la Société et de Beni Stabili ont également considéré que la Société et Beni Stabili auront également le droit d'émettre des actions, instruments de capitaux ou autres instruments donnant accès au capital social ou aux droits de vote de la Société ou de Beni Stabili (selon le cas) avec droit préférentiel de souscription attaché à chaque action de la Société ou de Beni Stabili (selon le cas) (<i>rights issue</i>) jusqu'à un nombre maximum d'actions correspondant à 10% du montant actuel du capital social de Beni Stabili ou de la Société à la date du Traité de Fusion, selon le cas, et en tenant compte de toutes les actions, instruments de capitaux propres ou autres instruments éventuellement émis en vertu du paragraphe (3)(v) ci-dessus s'agissant de la Société, étant précisé que :</p> <p>(I) dans l'hypothèse d'une émission d'actions de la Société conformément au paragraphe (4) ci-dessus (<i>rights issue</i>), la Parité d'Echange sera ajustée pour attribuer aux porteurs d'actions de Beni Stabili des effets économiques identiques à ceux qui sont envisagés par le Traité de Fusion avant un tel évènement, en modifiant la Parité d'Echange comme suit :</p> $Z = 8.50 \times S / T\text{fdr}$ <p>Où :</p> <p>“Z” correspond à la Parité d'Echange recalculée (c'est-à-dire le nombre d'actions de la Société que chaque actionnaire de Beni Stabili recevra en échange de 1 000 actions de Beni Stabili) ;</p> <p>“S” correspond au dernier cours des actions de la Société sur Euronext Paris avant l'annonce au public de l'émission des droits ;</p> <p>“Tfdr” correspond au cours théorique ex-droit de souscription des actions de la Société ;</p> <p>et</p> <p>(II) en cas d'émission d'actions Beni Stabili conformément au paragraphe (4) ci-dessus (<i>rights issue</i>), la Parité d'Echange sera automatiquement ajustée conformément à la formule figurant au paragraphe (5) ci-dessous, auquel cas le “Dbs” de ladite formule (tel que défini ci-après) devrait être remplacé par la valeur théorique du droit préférentiel de souscription calculée sur la base du (i) dernier prix des actions Beni Stabili précédant l'annonce de l'augmentation de capital, moins (ii) le cours théorique ex-droit de souscription (TERP).</p> <p>(5) Conformément aux exigences du régime SIIQ (régime italien de transparence fiscale pour les sociétés immobilières cotées), avant la Date de Réalisation, Beni Stabili pourrait payer un dividende au titre de l'exercice 2018, conformément aux dispositions de l'article 2433-bis du Code civil italien. Dans cette hypothèse, la Parité d'Echange devra être ajustée pour offrir aux porteurs d'actions de la Société ou d'actions Beni Stabili, selon les cas, les mêmes effets économiques que ceux qui sont prévus par le Traité de Fusion avant la survenance d'un tel évènement, en modifiant automatiquement la Parité d'Echange de la Fusion comme suit :</p> $Z = [S \times 8,50/1000 - \text{Dbs}] / [S/1.000]$ <p>Où :</p>
--	--

COVIVIO
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

	<ul style="list-style-type: none"> i. “Z” correspond à la Parité d’Echange recalculée (c’est-à-dire le nombre d’actions de la Société que chaque actionnaire de Beni Stabili recevra en échange de 1.000 actions de Beni Stabili) ; ii. “S” correspond à un montant de 83,80 euros, correspondant au prix du cours des actions de la Société sur Euronext à la clôture le 19 avril 2018, moins le dividende 2017 de 4,50 euros par action de la Société ; iii. “Dbs” correspond au montant total des dividendes ou autres distributions (avant toute retenue fiscale applicable) par action de Beni Stabili payé ou payable par Beni Stabili avant la Date de Réalisation (à l’exclusion du dividende 2017 déjà versé à la date des présentes).
Traitement des rompus	<p>Tout actionnaire de Beni Stabili qui ne disposera pas à la Date de Réalisation d’un nombre suffisant d’actions de Beni Stabili pour recevoir un nombre entier de nouvelles actions de la Société (les « Droits Formant Rompus »), sera en droit de recevoir une contrepartie en numéraire pour ces Droits Formant Rompus.</p> <p>Afin de disposer des fonds relatifs au règlement des Droits Formant Rompus, il sera proposé à l’assemblée générale de Foncière des Régions de décider d’une vente globale des actions nouvelles non attribuées correspondant aux Droits Formant Rompus à l’issue d’une période de trente (30) jours à compter de la plus tardive des dates d’inscription au compte des titulaires des droits du nombre entier d’actions attribuées. La vente des actions ordinaires nouvelles correspondant aux droits formant rompus aura lieu sur Euronext Paris via un intermédiaire financier.</p>
Boni / Mali de fusion	<p>Le boni/mali de fusion sera égal à la différence entre (a) la part de l’actif net définitif (excluant la valeur comptable des actions auto-détenues par Beni Stabili) correspondant aux actions de Beni Stabili détenues par la Société à la Date de Réalisation et (b) la valeur nette comptable des actions de Beni Stabili détenues par la Société apparaissant au bilan de la Société à la Date de Réalisation.</p>
Prime de fusion / ajustement de la prime de fusion	<p>La prime de fusion serait égale à la différence entre (a) la quote-part de l’actif net transmis par transmission universelle de patrimoine à la Société correspondant aux actions de Beni Stabili non détenues par la Société (à l’exclusion la valeur comptable des actions auto-détenues par Beni Stabili) et (b) la valeur nominale de l’augmentation de capital de la Société.</p> <p>La prime de fusion estimée est de 525.872.414 euros sur la base (i) de l’Actif Net Provisoire (soit 1.382.315.710 euros) et (ii) d’une augmentation de capital de la Société portant sur un nombre maximum de 9.478.728 actions émises et attribuées avec une valeur nominale de 3 euros par action (étant précisé que le montant définitif de la prime de fusion sera arrêté sur la base de la valeur nette comptable définitive de l’actif net transmis par Beni Stabili à la Date de Réalisation, la quote-part applicable à cette valeur et le montant définitif de l’augmentation de capital résultant de la Fusion).</p>
EFFETS DE LA FUSION	
Effets de la Fusion sur les Obligations Convertibles de Beni Stabili	<p>Au titre des effets juridiques de la Fusion et en application de l’article L. 228-101 du Code de commerce, la Société assumera toutes les obligations relatives aux Obligations Convertibles pour lesquelles le droit de conversion n’a pas été exercé, à compter de la Date de Réalisation et, par conséquent, les Obligations Convertibles pourront être converties en actions de la Société.</p> <p>Dans ce contexte, Beni Stabili a nommé un conseil financier indépendant (le « Conseil Financier Indépendant ») pour mettre en œuvre certaines diligences qui, notamment, sont nécessaires (mais non suffisantes à elles seules) pour que la Fusion soit qualifiée de « réorganisation permise » (<i>permitted reorganisation</i>) aux termes des termes et conditions des Obligations Convertibles (les « Conditions »). Le Conseil Financier Indépendant est en charge de déterminer notamment (i) si le prix de conversion qui sera applicable à la conversion des Obligations Convertibles en actions ordinaires de la Société à l’issue de la</p>

réalisation de la Fusion (le « **Prix de Conversion Initial de la Société Absorbante** ») est approprié, et (ii) si les autres modifications apportées aux Conditions dans le cadre de la Fusion sont appropriées.

Sur la base de la Parité d'Echange de la Fusion et sous réserve du potentiel ajustement de la Parité d'Echange, le Conseil Financier Indépendant a établi qu'il serait adéquat de déterminer le Prix de Conversion Initial de la Société Absorbante, tel qu'amendé et mis à jour à la prise d'effet de la Fusion (les « **Conditions Amendées** »), comme suit :

Prix de Conversion Initial de la Société Absorbante = ACP x XR

Où :

« **ACP** » signifie le prix de conversion applicable immédiatement avant la réalisation de la Fusion (tel que pouvant être ajusté avant la Date de Réalisation en application des Conditions) ; et

« **XR** » signifie 1.000/8,5 (telle que cette fraction est susceptible d'être ajustée en cas d'ajustement de la Parité d'Echange).

En raison de la manière dont les Conditions Amendées peuvent être rédigées, il pourrait également être nécessaire de déterminer un prix de conversion supplémentaire (le « **Prix de Changement de Contrôle Alternatif** ») qui s'appliquerait pendant une période égale à la « Période de Changement de Contrôle » (telle que définie dans les Conditions), et qui devrait être déterminée conformément à la formule énoncée à la Condition 6(b)(x) mais en supposant à cette fin que :

- COCCP désigne le Prix de Changement de Contrôle Alternatif ; et
- OCP signifie le Prix de Conversion Initial de la Société Absorbante.

Bien que le Conseil Financier Indépendant n'ait pas vu de projet de Conditions Amendées, en principe, ce dernier est d'avis que dans l'hypothèse où les Conditions Amendées prévoieraient un concept de Prix de Changement de Contrôle Alternatif applicable durant une période équivalente à la « Période de Changement de Contrôle », l'approche décrite au paragraphe précédent relative au calcul du Prix de Changement de Contrôle Alternatif serait appropriée.

A titre d'illustration, et sur la base de la Parité d'Echange en vigueur et du prix de conversion en vigueur à la date des présentes (0,9736 euro) :

- le Prix de Conversion Initial de la Société Absorbante serait de 114,5411 euros ; et
- dans le cas où il serait nécessaire de déterminer un Prix de Changement de Contrôle Alternatif tel que décrit ci-dessus avec un Changement de Contrôle (tel que défini dans les Conditions) à la Date de Réalisation, le Prix de Changement de Contrôle Alternatif serait de 101,9655 euros.

La Fusion déclenchera un « Changement de Contrôle » au sens des Conditions et en conséquence les porteurs d'obligations auront le droit d'obtenir le remboursement de la part de la Société de tout ou partie de leurs Obligations Convertibles le 14^{ème} jour calendaire suivant l'expiration de la Période de Changement de Contrôle, sauf si un Conseil Financier Indépendant émet et délivre une opinion confirmant que le Changement de Contrôle n'est pas, à son avis, préjudiciable aux intérêts des porteurs d'obligations (étant précisé, en tant que de besoin, que les Parties entendent mandater un Conseil Financier Indépendant en vue de se voir remettre une telle opinion).

COVIVIO
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

<p>Conséquences de la Fusion pour les actionnaires de Foncière des Régions</p>	<p>L'impact de l'augmentation de capital résultant de la Fusion pour le titulaire de 1% du capital social de la Société avant la Fusion (sur la base (i) d'une parité d'échange de 8,5 actions de la Société pour 1.000 actions de Beni Stabili (sous réserve d'un éventuel ajustement de la Parité d'Echange conformément aux stipulations du Traité de Fusion), (ii) du nombre d'actions Beni Stabili détenues par la Société et par Beni Stabili à la date du Traité de Fusion, et (iii) de l'absence de prise en compte d'une éventuelle augmentation de capital de Beni Stabili ou de la Société avant la Date de Réalisation) est le suivant :</p> <table border="1" data-bbox="453 519 1449 1043"> <thead> <tr> <th></th> <th>Pourcentage de détention sur une base non diluée</th> <th>Pourcentage de détention sur une base diluée¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant l'augmentation de capital résultant de la Fusion</td> <td style="text-align: center;">1%</td> <td style="text-align: center;">0,962%</td> </tr> <tr> <td>Après l'augmentation de capital résultant de la Fusion et sans tenir compte des actions Beni Stabili susceptibles d'être émises avant la Date de Réalisation en conséquence des Obligations Convertibles</td> <td style="text-align: center;">0,907%</td> <td style="text-align: center;">0,875%</td> </tr> <tr> <td>Après l'augmentation de capital résultant de la Fusion et en tenant compte d'un maximum de 205.423.172 actions Beni Stabili susceptibles d'être émises avant la Date de Réalisation en conséquence des Obligations Convertibles</td> <td style="text-align: center;">0,888%</td> <td style="text-align: center;">0,858%</td> </tr> </tbody> </table>		Pourcentage de détention sur une base non diluée	Pourcentage de détention sur une base diluée ¹	Avant l'augmentation de capital résultant de la Fusion	1%	0,962%	Après l'augmentation de capital résultant de la Fusion et sans tenir compte des actions Beni Stabili susceptibles d'être émises avant la Date de Réalisation en conséquence des Obligations Convertibles	0,907%	0,875%	Après l'augmentation de capital résultant de la Fusion et en tenant compte d'un maximum de 205.423.172 actions Beni Stabili susceptibles d'être émises avant la Date de Réalisation en conséquence des Obligations Convertibles	0,888%	0,858%
	Pourcentage de détention sur une base non diluée	Pourcentage de détention sur une base diluée ¹											
Avant l'augmentation de capital résultant de la Fusion	1%	0,962%											
Après l'augmentation de capital résultant de la Fusion et sans tenir compte des actions Beni Stabili susceptibles d'être émises avant la Date de Réalisation en conséquence des Obligations Convertibles	0,907%	0,875%											
Après l'augmentation de capital résultant de la Fusion et en tenant compte d'un maximum de 205.423.172 actions Beni Stabili susceptibles d'être émises avant la Date de Réalisation en conséquence des Obligations Convertibles	0,888%	0,858%											
<p>Impact de la Fusion sur les salariés de Foncière des Régions</p>	<p>Il n'est pas prévu que la Fusion ait des effets significatifs sur l'emploi.</p> <p>Le comité d'entreprise de l'Union Economique et Sociale Foncière des Régions a été informé et consulté sur le projet de Fusion et a rendu le 23 mai 2018 un avis favorable sur le projet de Fusion.</p>												
<p>Impact de la Fusion sur les créanciers de Foncière des Régions</p>	<p>Il est précisé, en tant que de besoin, que les créanciers non obligataires de la Société dont la créance serait antérieure à la publication du Traité de Fusion pourront faire opposition dans les conditions prévues à l'article L. 236-14 du Code de commerce.</p> <p>Conformément à l'article L. 236-15 du Code de commerce, l'assemblée générale des obligataires pourra donner mandat aux représentants de la masse de former opposition à la Fusion dans les conditions prévues à l'article L. 236-14 du Code de commerce.</p> <p>Conformément aux dispositions légales, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de Fusion.</p>												
<p>Droit de retrait des actionnaires de Beni Stabili</p>	<p>Dans les 15 jours suivant l'enregistrement des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire de Beni Stabili approuvant le Traité de Fusion, les actionnaires de Beni Stabili qui n'ont pas approuvé le Traité de Fusion pourront exercer leur droit de retrait de Beni Stabili, conformément aux dispositions de l'article 2437, paragraphe 1, (c) du Code civil italien, et de l'article 5 du Décret</p>												

¹ En tenant compte (i) des actions gratuites susceptibles d'être émises sur attribution définitive d'actions gratuites en circulation au 30 juin 2018 (soit 488.367 actions gratuites) (ii) et des actions susceptibles d'être émises sur remboursement des ORNANE.

COVIVIO
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

	<p>législatif n°108/2008 du 30 mai 2008.</p> <p>L'avis d'inscription sera publié conformément aux lois italiennes et sur le site internet de Beni Stabili.</p> <p>Le prix de rachat payable aux actionnaires de Beni Stabili, calculé conformément aux critères détaillés à l'article 2437-ter du Code civil italien, sera de 0,7281 euros par action Beni Stabili pour laquelle le droit de retrait aura été exercé (le "Prix de Rachat").</p> <p>A compter de la date de réception d'un avis de retrait de la part des actionnaires de Beni Stabili conformément à l'article 2437-bis du Code civil italien, ces actionnaires n'auront pas le droit d'exercer leurs droits économiques relatifs aux actions pour lesquelles le droit de retrait aura été exercé (notamment le droit de recevoir des dividendes, des acomptes sur dividendes et des distributions déclarés et payés après le retrait).</p> <p>La mise en œuvre d'un retrait et le paiement du Prix de Rachat seront subordonnés à la réalisation des (ou, pour autant que cela soit légalement permis, à la renonciation aux) Conditions Suspensives i à iv visées ci-après, étant entendu que le transfert des actions des actionnaires qui se retireront sera effectué à la date de paiement du Prix de Rachat.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 2437-quater du Code civil italien, les actions de Beni Stabili pour lesquelles le droit de retrait aura été exercé seront offertes en priorité (via une option ou droit de préemption) aux autres actionnaires de Beni Stabili, au prorata du nombre d'actions détenues par chacun d'eux, ainsi qu'aux porteurs d'Obligations Convertibles sur la base de la Parité d'Echange.</p> <p>Si les actionnaires de Beni Stabili et/ou les porteurs d'Obligations Convertibles, le cas échéant, n'ont pas acquis la totalité des actions pour lesquelles un droit de retrait a été exercé, Beni Stabili aura le droit, à sa discrétion, d'offrir les actions restantes à des tiers conformément aux dispositions légales applicables. Beni Stabili se réserve également le droit, à sa discrétion, de négocier des engagements d'achat des actions par des tiers (en ce compris des actionnaires, banques ou intermédiaires financiers), possiblement après le règlement des actions des actionnaires ayant exercé leur droit de retrait, en tout état de cause avant la Date de Réalisation. Toutes actions non acquises à la suite de la procédure décrite ci-dessus seront soit rachetées par Beni Stabili avant la Date de Réalisation et/ou par la Société après la Date de Réalisation.</p>
CONDITIONS SUSPENSIVES A LA REALISATION DE LA FUSION	
	<p>La réalisation de la Fusion serait conditionnée à la réalisation des (ou, dans la mesure permise par les lois applicables, la renonciation aux) conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">i. l'approbation des termes du Traité de Fusion par l'assemblée générale des actionnaires de la Société ;ii. l'approbation des termes du Traité de Fusion par l'assemblée générale des actionnaires de Beni Stabili ;iii. la délivrance par le greffe du Tribunal d'instance de Metz et par un notaire italien d'attestations de conformité des actes et des formalités préalables à la Fusion ;

COVIVIO
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

	<p>iv. la délivrance par le greffe du Tribunal d'instance de Metz ou par un notaire français d'un certificat de légalité relatif à la réalisation de la Fusion conformément à l'article 128 de la Directive 2017/1132/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés et à l'article L. 236-30 du Code de Commerce français ;</p> <p>v. l'approbation de l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvellement émises de la Société en rémunération des actions de Beni Stabili (les « Conditions Suspensives »).</p>
DATE DE REALISATION ET D'EFFET DE LA FUSION	
	<p>Sous réserve de la réalisation (ou à la renonciation à celles-ci pour autant que cela soit légalement permis) des Conditions Suspensives, et pour les besoins de l'article L.236-31 du Code de commerce français et de l'article 15 du Décret Législatif 108/2008, l'effectivité de la Fusion d'un point de vue légal, fiscal et comptable sera reportée au 31 décembre 2018 à 23 heures 59 (la « Date de Réalisation »).</p>
CONTRÔLE DE LA FUSION	
Commissaire à la fusion	<p>Conformément aux articles L. 236-25 et L. 236-10 du Code de commerce, le Président de la chambre commerciale du Tribunal de grande instance de Metz a nommé Monsieur Michel Léger comme commissaire à la fusion chargé de préparer un rapport sur les modalités de la Fusion et de vérifier, notamment, que la Parité d'Echange est équitable ainsi qu'un rapport certifiant que la valeur des actifs transférés par transmission universelle de patrimoine à la Société n'est pas surévaluée. Les conclusions de ces rapports sont présentées ci-dessous :</p> <p><u>Sur la valeur des apports :</u></p> <p><i>« En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à la somme de 1 382 315 710 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majorée de la prime de fusion. »</i></p> <p><u>Sur la rémunération des apports :</u></p> <p><i>« En conclusion de mes travaux et étant rappelé les modalités spécifiques à la détermination de la parité, je suis d'avis que le rapport d'échange de 8,5 actions FONCIERE DES REGIONS pour 1 000 actions BENI STABILI est équitable. »</i></p> <p>Monsieur Michel Léger a également remis un rapport sur le nombre d'actions de la Société auquel donneront droit, potentiellement et postérieurement à la Fusion, les Obligations Convertibles conformément aux dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce. La conclusion de ce rapport est présentée ci-dessous :</p> <p><i>« Sur la base de mes travaux et de la parité d'échange de la fusion fixée à 8,5 actions FONCIÈRE DES RÉGIONS pour 1 000 actions BENI STABILI, et sous réserve d'un éventuel ajustement du prix de conversion qui interviendrait postérieurement à la date du présent rapport, le nombre de titres de la société FONCIÈRE DES RÉGIONS auquel les titulaires d'obligations convertibles BENI STABILI peuvent prétendre en cas de remboursement des obligations convertibles en actions FONCIÈRE DES RÉGIONS potentiellement et postérieurement à la date de réalisation de la fusion conformément aux modalités décrites dans le traité de fusion, n'appelle pas d'observation de ma part. »</i></p> <p>Il est par ailleurs précisé que, le 19 juin 2018, le Tribunal de Rome a nommé EY S.p.A. comme expert indépendant chargé de remettre un rapport d'expertise sur le caractère équitable de la Parité d'Echange (<i>“relazione sulla congruità del rapporto di cambio delle azioni”</i>) et de présenter, en particulier, (a) la ou les méthode(s) proposée(s) pour calculer la Parité d'Echange proposée et les valeurs résultant de l'application de chacune de ces méthodes et ; (b) toute difficulté rencontrée dans la préparation de ces évaluations.</p>



CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@covivio.fr

Relations Investisseurs

Paul Arkwright
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85
paul.arkwright@covivio.fr

Laetitia Baudon

Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79
laetitia.baudon@shan.fr



A PROPOS DE COVIVIO

Forte de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Foncière des Régions adapte sa raison d'être aux nouveaux usages, invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui, dessine la ville de demain, et devient Covivio.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec plus de 23 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices éthiques ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Oekom, Ethibel et Gaïa.

Covivio est notée BBB / perspective Positive par Standard and Poor's.

Le changement de la dénomination sociale de Foncière des Régions en Covivio sera proposé en Assemblée générale le 06/09/2018

Le présent communiqué ne constitue pas et ne doit pas être regardé comme une offre ni une sollicitation d'offre pour l'achat, la vente ou l'échange de titres Foncière des Régions et Beni Stabili. Il ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'offre d'achat, de vente ou d'échange de titres dans un pays dans lequel une telle offre, sollicitation, vente ou échange est illégal ou soumis à un enregistrement en vertu du droit applicable dans ledit pays. Ce communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis. Les valeurs mobilières ne peuvent être ni offertes ni vendues aux Etats-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié.