



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA PROPOSTA
ALL'ORDINE DEL GIORNO ALL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI
RELATIVA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI
BENI STABILI S.P.A. SIIQ
IN
FONCIERE DES REGIONS S.A.
(CHE SI PREVEDE ASSUMERÀ LA DENOMINAZIONE DI «COVIVIO S.A.»)**

(Redatta ai sensi dell'art. 2501-quinquies del codice civile, dell'art. 8 del Decreto Legislativo n. 108 del 20 maggio 2008 e dell'art. 70, comma 2, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato)

Relazione illustrativa resa disponibile in data 3 agosto 2018

Beni Stabili S.p.A. SIIQ - Sede in Roma, via Piemonte 38

Capitale sociale euro 226.959.280,30 - Registro delle Imprese Ufficio di Roma C.F. 00380210302

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
SULLA PROPOSTA ALL'ORDINE DEL GIORNO ALL'ASSEMBLEA
STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI RELATIVA ALLA FUSIONE PER
INCORPORAZIONE DI BENI STABILI S.P.A. SIIQ IN FONCIÈRE DES
RÉGIONS S.A. (CHE SI PREVEDE ASSUMERÀ LA DENOMINAZIONE DI
«COVIVIO S.A.»)**

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il progetto comune di fusione transfrontaliera (il **“Progetto di Fusione”**) mediante incorporazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ (**“Beni Stabili”** o la **“Società Incorporanda”** o l’**“Emittente”**) in Foncière des Régions S.A., che si prevede assumerà la denominazione di **“Covivio S.A.”** (**“FdR”** o la **“Società Incorporante”** e, congiuntamente a Beni Stabili, le **“Società Partecipanti alla Fusione”**).

La presente relazione (la **“Relazione”**) è stata predisposta ai sensi dell’art. 2501-*quinquies* del Codice Civile e dell’art. 8 del Decreto Legislativo n. 108 del 30 maggio 2008, come modificato (il **“Decreto 108/2008”**), nonché, tenuto conto della circostanza che le azioni di Beni Stabili sono quotate, tra l’altro, sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (**“MTA”**), anche ai sensi dell’art. 70, comma 2, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato (il **“Regolamento Emittenti”**), nonché secondo quanto previsto dallo Schema 1, Allegato 3A al Regolamento Emittenti medesimo.

1 ILLUSTRAZIONE DELL'OPERAZIONE E MOTIVAZIONI DELLA STESSA

1.1 Illustrazione dell'Operazione

1.1.1 *Introduzione - Eventi anteriori alla pubblicazione della presente Relazione*

In data 19 aprile 2018, il Consiglio di Amministrazione di FdR ha trasmesso al Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili una proposta avente a oggetto una possibile operazione di fusione dell'Emittente in FdR (la “**Fusione**” o l’“**Operazione**”). Il giorno successivo, 20 aprile 2018, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha preso atto della proposta e deliberato di autorizzare l'avvio delle discussioni con FdR (*cf.* il comunicato stampa pubblicato da Beni Stabili in data 20 aprile 2018, al quale è allegato il comunicato diffuso in pari data da FdR, disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it, sezione “*Media – Comunicati Stampa*”).

In data 25 maggio 2018, le Società Partecipanti alla Fusione hanno sottoscritto un accordo che regola e disciplina, tra l'altro, le attività propedeutiche e/o funzionali alla realizzazione dell'Operazione, gli impegni reciproci delle Società Partecipanti alla Fusione e le condizioni cui l'esecuzione dell'Operazione è subordinata (l’“**Accordo di Fusione**”) (*cf.* il comunicato stampa pubblicato da Beni Stabili in data 24 maggio 2018, disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it, sezione “*Media - Comunicati Stampa*”; *cf.* altresì il comunicato stampa pubblicato da FdR in data 25 maggio 2018, disponibile in lingua inglese sul sito *internet* www.covivio.eu, sezione “*Pres*”).

In conseguenza del rapporto di controllo di diritto esistente tra FdR e Beni Stabili (che si caratterizza altresì per l'esercizio di attività di direzione e coordinamento da parte della Società Incorporante) e della significatività della Fusione, la stessa costituisce un'operazione tra parti correlate di “maggiore rilevanza” ai sensi del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, e della “*Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate*” adottata da Beni Stabili (la “**Procedura Parti Correlate**”). Pertanto, il Comitato per le Nomine e la Remunerazione di Beni Stabili, composto esclusivamente da Amministratori indipendenti e che ha agito in qualità di “*Comitato per le Operazioni di Maggiore Rilevanza*” (il “**Comitato Parti Correlate**”), è stato coinvolto sia nella fase istruttoria e nel processo di negoziazione e definizione dei contenuti dell'Accordo di Fusione, ad esito del quale ha emesso, all'unanimità dei suoi componenti, il proprio parere favorevole in merito all'interesse dell'Emittente al compimento dell'Operazione e alla convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni della Fusione, sia nel successivo processo di approvazione del Progetto di Fusione, ad esito del quale il Comitato Parti Correlate ha confermato le valutazioni e le conclusioni anzitempo espresse.

Rispettivamente in data 18 e 19 luglio 2018, i Consigli di Amministrazione di Beni Stabili e di FdR hanno approvato il Progetto di Fusione, la cui iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma è avvenuta in data 26 luglio 2018. Una copia del Progetto di Fusione è disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it, sezione “*Governance – Assemblea degli azionisti - Assemblea straordinaria degli azionisti 5 settembre 2018*” e sezione “*Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions*”.

Il Progetto di Fusione sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea degli azionisti di Beni Stabili, convocata in sede straordinaria per il giorno 5 settembre 2018, alle ore 11:00, in unica convocazione (si veda l'avviso di convocazione a disposizione sul sito [internet www.benistabili.it](http://www.benistabili.it), sezione “Governance - Assemblea degli Azionisti - Assemblea straordinaria degli azionisti 5 settembre 2018”). L'Assemblea degli azionisti di FdR è stata invece convocata, sempre in sede straordinaria, per il giorno 6 settembre 2018. La medesima Assemblea di FdR delibererà, tra l'altro, in merito alla modifica della denominazione di FdR in “Covivio S.A.”, a prescindere dall'Operazione.

1.1.2 La Fusione

L'Operazione consiste in una fusione transfrontaliera tra due società, Beni Stabili e FdR, appartenenti a due diversi Stati membri dell'Unione Europea, rispettivamente Italia e Francia, ed è pertanto disciplinata, a livello europeo, dalla Direttiva (UE) 2017/1132 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativa ad alcuni aspetti di diritto societario, e, con riferimento al diritto italiano, dalle previsioni del Decreto 108/2008 oltre che dagli artt. 2501 e seguenti del Codice Civile.

La Fusione sarà attuata attraverso l'incorporazione di Beni Stabili in FdR e sarà effettuata sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2018 delle Società Partecipanti alla Fusione, approvate dai rispettivi Consigli di Amministrazione rispettivamente in data 18 e 19 luglio 2018, che verranno utilizzate come situazioni patrimoniali ai sensi dell'art. 2501-*quater* del Codice Civile e delle applicabili norme di diritto francese.

Si prevede che la Fusione acquisterà efficacia a fini civilistici, contabili e fiscali ai sensi del Progetto di Fusione il 31 dicembre 2018 alle ore 23:59 (la “**Data di Efficacia**”) (*cf.* il successivo Paragrafo 5). La Fusione determinerà l'estinzione di Beni Stabili. Per l'effetto, a partire dalla Data di Efficacia, la Società Incorporante succederà a titolo universale nei diritti e obblighi della Società Incorporanda.

Nel Progetto di Fusione si prevede che, a partire dalla stessa Data di Efficacia, FdR disporrà di una stabile organizzazione nel territorio italiano (la “**Stabile Organizzazione**”), alla quale saranno attribuiti gli elementi dell'attivo e del passivo attualmente nella titolarità di Beni Stabili, incluse le partecipazioni di quest'ultima nel capitale sociale delle società dalla stessa controllate, tra cui anche Central SICAF S.p.A. La Stabile Organizzazione, che beneficerà del regime speciale previsto in Italia per le SIIQ (*Società di Investimento Immobiliare Quotate*), continuerà a svolgere, senza soluzione di continuità e utilizzando il personale dipendente attualmente in forza alla Società Incorporanda, le medesime attività svolte dalla stessa fino alla Data di Efficacia.

1.1.3 Breve descrizione della Società Incorporante

(A) Principali dati societari

La Società Incorporante è una *société anonyme* di diritto francese, con sede legale in 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz, Francia, iscritta al Registro del Commercio e delle Imprese francese (*Registre du commerce et des sociétés*) al numero 364 800 060.

La Società Incorporante è una società di investimento immobiliare quotata (*Société d'investissements immobiliers cotée* - SIIC) di diritto francese, ai sensi dell'art. 208 C del Codice Tributario Francese. Le azioni della Società Incorporante sono quotate sul compartimento

“A” del mercato regolamentato francese Euronext Paris, con una capitalizzazione di mercato di circa Euro 6,7 miliardi.

Il capitale sociale sottoscritto e versato della Società Incorporante è di Euro 225.835.737, diviso in n. 75.278.579 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 3,00 cadauna. Al 30 giugno 2018, secondo quanto indicato nel Progetto di Fusione, FdR deteneva azioni proprie rappresentative di circa lo 0,07% del capitale sociale. FdR ha altresì in essere dei piani di incentivazione azionaria basati su azioni c.d. “gratuite” (*actions gratuites*). Al 30 giugno 2018, il numero di azioni gratuite della Società Incorporante, attribuite ma non ancora definitivamente acquistate, era pari a 488.367 azioni.

La durata di FdR è stabilita fino al 1° dicembre 2062, salvo proroga o scioglimento anticipato. La data di chiusura dell’esercizio sociale della Società Incorporante è il 31 dicembre di ogni anno.

(B) Altri titoli emessi

Nel novembre 2013, FdR ha emesso obbligazioni convertibili (*Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes* - ORNANE), per un valore nominale di Euro 345.000.000, con un rendimento annuo dello 0,875% e che diverranno rimborsabili a partire dal 1° aprile 2019. La Società Incorporante ha altresì emesso obbligazioni non convertibili il cui ammontare rimborsabile in circolazione al 31 dicembre 2017 era pari a circa Euro 1.673,3 milioni.

(C) Descrizione del *business* e oggetto sociale

La Società Incorporante è un operatore integrato nel settore immobiliare, specializzato nello sviluppo, nella gestione e nell’esercizio di attività immobiliari. Sulla base dei dati relativi al portafoglio e del confronto con i dati pubblicamente disponibili dei principali operatori del settore, la Società Incorporante risulta essere il quarto gruppo di investimento immobiliare (c.d. REIT, acronimo di *Real Estate Investment Trust*) a livello europeo ⁽¹⁾, con un portafoglio diversificato di primo livello in siti europei ad alto valore.

Il portafoglio del Gruppo, del valore di circa Euro 23 miliardi (di cui circa Euro 14 miliardi su base *group share*)⁽²⁾ include uffici, hotel e aree residenziali ed è ubicato prevalentemente in Francia (50%), Germania (30%) e Italia (16%) ⁽³⁾, nonché, con riferimento al settore alberghiero, in taluni nuovi mercati ad alto tasso di crescita quali Spagna e Regno Unito.

Con riguardo ai predetti settori di interesse:

- (a) Uffici: il portafoglio del Gruppo FdR ha un valore di circa Euro 10,6 miliardi (circa Euro 7,5 miliardi su base *group share*) rappresentativo di circa il 54% del portafoglio complessivo, di cui il 73% ubicato in Francia e il 27% in Italia ⁽⁴⁾;
- (b) Hotel: il portafoglio del Gruppo FdR ha un valore di circa Euro 5,9 miliardi (circa Euro 2,3 miliardi su base *group share*) rappresentativo di circa il 16% del portafoglio

⁽¹⁾ Dati al 30 giugno 2018 su base 100%.

⁽²⁾ Tali dati tengono conto dell’acquisizione di un portafoglio alberghiero in Regno Unito, la cui sottoscrizione è prevista nel mese di luglio 2018.

⁽³⁾ Dati al 30 giugno 2018 su base *group share*.

⁽⁴⁾ Dati percentuali al 30 giugno 2018 su base *group share*.

complessivo, di cui il 37% ubicato in Francia, il 26% in Germania, il 16% in Regno Unito ⁽⁵⁾ e l'11% in Spagna ⁽⁶⁾;

- (c) Residenziale: il portafoglio del Gruppo FdR ha un valore di circa Euro 5,4 miliardi (circa Euro 3,5 miliardi su base *group share*), rappresentativo di circa il 27% del portafoglio complessivo ⁽⁷⁾, ed è interamente ubicato in Germania, con una forte concentrazione nella città di Berlino (55%).

Rivolta alle necessità del mercato delle locazioni in un contesto in continua evoluzione, che guarda con favore a edifici nuovi e su misura, e forte di un solido *track record*, la Società Incorporante si mantiene fortemente focalizzata sui progetti di sviluppo in tutto il territorio europeo, con una *pipeline* di progetti di sviluppo di circa Euro 5,2 miliardi (circa Euro 3,7 miliardi su base *group share*), di cui circa Euro 1,2 miliardi già oggetto di impegni (circa Euro 0,7 miliardi su base *group share*).

Basando la propria strategia sui tre pilastri fondanti del proprio *business - focus* sulle grandi città europee (Parigi, Berlino e Milano), sviluppo della proprietà immobiliare e centralità del cliente - la Società Incorporante è riuscita a espandersi rapidamente nelle città ritenute di maggiore interesse, valorizzando altresì le *partnership*.

Più precisamente, l'oggetto sociale della Società Incorporante, come indicato nell'art. 3 dello statuto sociale di quest'ultima, comprende:

in via principale:

- l'acquisizione di tutti i terreni, i diritti immobiliari o gli edifici, anche mediante *leasing* di costruzione, locazione a lungo termine, autorizzazione per l'occupazione temporanea di beni pubblici e *leasing*, nonché qualsiasi proprietà e diritto che possa costituire l'accessorio o essere annesso a detto immobile;
- la costruzione di edifici e tutte le operazioni direttamente o indirettamente collegate alla costruzione di tali edifici;
- il mantenimento e lo sviluppo di tali proprietà immobiliari a fini di locazione (come proprietario);
- direttamente o indirettamente, la proprietà delle partecipazioni nei soggetti di cui all'art. 8 e ai paragrafi 1, 2 e 3 dell'art. 206 del Codice generale delle imposte francese (*Code général des impôts français*) e, più in generale, l'acquisizione di partecipazioni in qualsiasi società il cui scopo principale sia l'esercizio di beni immobili in locazione, nonché la gestione e l'assistenza di tali soggetti e società;

in via secondaria, sia direttamente che indirettamente:

- la locazione di tutte le proprietà immobiliari (quale conduttore);
- l'acquisizione, anche mediante concessione, l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di proprietà pubbliche e l'operatività di parcheggi;

⁽⁵⁾ Tale dato include l'acquisizione di un portafoglio alberghiero in Regno Unito, la cui sottoscrizione è prevista nel mese di luglio 2018.

⁽⁶⁾ Dati percentuali al 30 giugno 2018 su base *group share*.

⁽⁷⁾ Dati al 30 giugno 2018 su base *group share*.

- la gestione e amministrazione di tutti i beni e diritti immobiliari per conto di terzi e delle società controllate direttamente e indirettamente;
- la gestione e l'assistenza con riguardo a tutte le società controllate direttamente o indirettamente;

eccezionalmente, la disposizione, in particolare, attraverso vendita, contribuzione, scambio o fusione, degli attivi

e, più in generale:

- il coinvolgimento come mutuatario e prestatore in qualsiasi operazione di prestito infragrupo od operazione di cassa e la possibilità di concedere a tal fine qualsiasi titolo reale o personale mobiliare o immobiliare reale, o garanzie ipotecarie o di altra natura; e
- qualunque transazione civile, finanziaria, commerciale, industriale, mobiliare e immobiliare ritenuta utile per il perseguimento di uno degli scopi sopra citati della Società Incorporante.

(D) Principali modifiche dello statuto sociale di FdR e aumento di capitale della Società Incorporante

L'Assemblea straordinaria di FdR, convocata per il giorno 6 settembre 2018 ai fini dell'approvazione del Progetto di Fusione, delibererà altresì in merito, tra l'altro, alla modificazione della denominazione sociale di FdR in "Covivio S.A.". Tale modifica, ove approvata dall'Assemblea, troverà applicazione a prescindere dal completamento dell'Operazione.

In occasione della delibera di approvazione della Fusione da parte dell'Assemblea straordinaria degli azionisti di FdR, quest'ultima sarà altresì chiamata ad approvare un aumento del capitale sociale al servizio del concambio fino a un massimo di n. 9.478.728 azioni, ciascuna del valore nominale di Euro 3,00, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione. Il numero massimo di azioni da emettere e assegnare è stato calcolato sulla base del Rapporto di Cambio (come definito al successivo Paragrafo 1.3 ed eventualmente aggiustato) e di un numero massimo pari a 205.423.172 azioni di Beni Stabili che potranno essere emesse prima della Data di Efficacia a fronte della conversione delle Obbligazioni Convertibili (come definite al successivo Paragrafo 1.1.5), sulla base del prezzo di conversione in vigore alla data del Progetto di Fusione (oggetto di eventuale aggiustamento nel rispetto del regolamento delle Obbligazioni Convertibili), senza prendere in considerazione possibili aumenti di capitale di Beni Stabili prima della Data di Efficacia in conformità a quanto previsto nel Progetto di Fusione (*cf.* il successivo Paragrafo 1.3).

Fermo quanto precede, non sono previste ulteriori modifiche dello statuto della Società Incorporante.

Per informazioni sulle modifiche allo statuto sociale di FdR che saranno proposte all'Assemblea straordinaria del 6 settembre 2018, si rinvia al Progetto di Fusione. Copia dello statuto sociale di FdR vigente alla data del Progetto di Fusione è acclusa allo stesso ("*Allegato 2*"), unitamente a una copia dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Efficacia ("*Allegato 3*"), corredate delle relative traduzioni di cortesia in Italiano e in Inglese.

1.1.4 Condizioni sospensive

Ai sensi del Progetto di Fusione, il perfezionamento della Fusione è subordinato all'avveramento ovvero, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge, alla rinuncia congiunta delle Società Partecipanti alla Fusione delle seguenti condizioni sospensive:

- (a) l'approvazione dei termini del Progetto di Fusione da parte delle assemblee straordinarie rispettivamente di Beni Stabili e di FdR;
- (b) il deposito, da parte del cancelliere del Tribunale distrettuale di Metz (*Tribunal d'instance de Metz*) e di un notaio italiano, dei certificati di conformità pre-Fusione relativi agli atti e alle formalità strumentali alla Fusione ⁽⁸⁾;
- (c) la consegna, da parte del cancelliere del Tribunale distrettuale di Metz (*Tribunal d'instance de Metz*) ovvero di un notaio francese, di un certificato di legittimità relativo al perfezionamento della Fusione ⁽⁹⁾;
- (d) l'ammissione alle negoziazioni sul mercato regolamentato Euronext Paris delle azioni della Società Incorporante emesse e assegnate agli azionisti di Beni Stabili.

Ai sensi del Progetto di Fusione e fermi restando gli adempimenti e le formalità di legge e regolamentari, l'efficacia della Fusione non è subordinata ad altre condizioni.

Il Progetto di Fusione prevede altresì che l'Operazione non avrà luogo qualora una o più delle condizioni sospensive di cui sopra non si sia avverata (o non sia stata eventualmente rinunciata nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge), e in ogni caso la Fusione non sia divenuta efficace entro il 31 dicembre 2018, ferme restando le formalità da compiere in conformità al Progetto di Fusione dopo la Data di Efficacia.

1.1.5 Obbligazioni Convertibili di Beni Stabili

Quale conseguenza giuridica della Fusione e nel rispetto, *inter alia*, della normativa applicabile in Francia, la Società Incorporante assumerà tutti gli obblighi relativi alle obbligazioni del prestito obbligazionario di Beni Stabili, emesso nel 2015, denominato "€200,000,000 0.875 per cent. Convertible Bonds due 2021", quotato su ExtraMOT – Mercato Professionale di Borsa Italiana S.p.A. (le "**Obbligazioni Convertibili**"), per i quali il diritto di conversione non sia stato esercitato prima della Data di Efficacia e, a partire dalla Data di Efficacia, le Obbligazioni Convertibili potranno essere convertite in azioni della Società Incorporante.

Il regolamento delle Obbligazioni Convertibili (il "**Regolamento**") è disponibile sul sito internet www.benistabili.it, sezione "Investor Relations - Documenti - Prospetti Informativi - 2015".

In tale contesto, Beni Stabili ha nominato un consulente finanziario indipendente (il "**Consulente Finanziario Indipendente**") per porre in essere talune attività che, tra l'altro, sono necessarie (ma non di per sé sufficienti) affinché la Fusione si qualifichi come una "*Riorganizzazione Consentita*" ("*Permitted Reorganisation*") ai sensi del Regolamento. Il Consulente Finanziario Indipendente sarà incaricato, tra l'altro, di determinare (i) se il prezzo di conversione applicabile alla conversione delle Obbligazioni Convertibili in azioni

⁽⁸⁾ Cfr., quanto a Beni Stabili, l'art. 11 del Decreto 108/2008.

⁽⁹⁾ Cfr., quanto a Beni Stabili, l'art. 13 del Decreto 108/2008.

ordinarie della Società Incorporante a seguito della realizzazione della Fusione sia appropriato (il “**Prezzo Iniziale di Conversione della Società Incorporante**”), nonché (ii) se le altre modifiche da apportare al Regolamento nel contesto della Fusione siano appropriate.

Sulla base del Rapporto di Cambio e salvi eventuali aggiustamenti dello stesso, il Consulente Finanziario Indipendente ha comunicato che sarebbe appropriato stabilire il “*Prezzo Iniziale di Conversione della Società Incorporante*” (“*Initial Transferee Company Conversion Price*”) ai termini del Regolamento, come modificato e riformulato a seguito dell’efficacia della Fusione (il “**Regolamento Modificato**”) come segue:

$$\text{Prezzo Iniziale di Conversione della Società Incorporante} = \text{ACP} \times \text{XR}$$

Dove:

“**ACP**” indica il prezzo di conversione applicabile immediatamente prima della realizzazione della Fusione (come eventualmente aggiustato prima della Data di Efficacia ai sensi del Regolamento); e

“**XR**” indica 1000/8,5 (tale rapporto può essere aggiustato in caso di aggiustamento del Rapporto di Cambio secondo il Progetto di Fusione).

A seconda dei contenuti del Regolamento Modificato, potrebbe essere altresì necessario determinare un ulteriore prezzo di conversione (il “**Prezzo Alternativo per il Cambio di Controllo**”) che troverebbe applicazione durante un periodo corrispondente al “*Periodo di Cambio di Controllo*” (“*Change of Control Period*”, come definito nel Regolamento), e che dovrebbe essere determinato secondo la formula contenuta nella sezione 6(b)(x) del Regolamento, assumendo a tal fine che:

- la voce “*COCCP*” ivi contenuta indichi il Prezzo Alternativo per il Cambio di Controllo; e
- la voce “*OCP*” ivi contenuta indichi il Prezzo Iniziale di Conversione Corrente della Società Incorporante.

Nonostante il Consulente Finanziario Indipendente non abbia esaminato alcuna bozza di Regolamento Modificato, lo stesso, in linea di principio, ha ritenuto che, qualora il Regolamento Modificato includa una definizione di Prezzo Alternativo per il Cambio di Controllo applicabile durante un periodo analogo al “*Periodo di Cambio di Controllo*”, l’approccio descritto nel precedente capoverso per il calcolo del Prezzo Alternativo per il Cambio di Controllo sarebbe appropriato.

A fini meramente illustrativi, e sulla base dell’attuale Rapporto di Cambio e del prezzo di conversione applicabile alla data del Progetto di Fusione (Euro 0,9736):

- il Prezzo Iniziale di Conversione della Società Incorporante sarebbe pari a Euro 114,5411; e
- qualora fosse necessario determinare un Prezzo Alternativo per il Cambio di Controllo nei termini di cui sopra e la data in cui si verifichi il Cambio di Controllo coincidesse con la Data di Efficacia, tale Prezzo Alternativo per il Cambio di Controllo sarebbe pari a Euro 101,9655.

Ai sensi del Regolamento, la Fusione integrerà una fattispecie di “*Cambio di Controllo*” (“*Change of Control*”) e, pertanto, i possessori di Obbligazioni Convertibili avranno diritto di esercitare l’opzione *put* per tutte o parte delle Obbligazioni Convertibili dagli stessi possedute e di ottenere dalla Società Incorporante il rimborso degli stessi il 14° (*quattordicesimo*) giorno di calendario successivo alla scadenza del Periodo del Cambio di Controllo, salvo il caso in cui un Consulente Finanziario Indipendente emetta e trasmetta un parere di conferma attestante che il “*Cambio di Controllo*” non è, a suo giudizio, significativamente pregiudizievole per gli interessi degli obbligazionisti (sempre che, a fini di chiarezza, le Società Partecipanti alla Fusione intendano nominare tale Consulente Finanziario Indipendente, al fine di ricevere il predetto parere di conferma).

Il prezzo di conversione corrente delle Obbligazioni Convertibili potrebbe subire aggiustamenti fino alla Data di Efficacia ai sensi della sezione 6(b) del Regolamento. A decorrere dalla Data di Efficacia, il Prezzo Iniziale di Conversione della Società Incorporante sarà inoltre soggetto ad eventuali aggiustamenti in conformità alle previsioni del Regolamento Modificato.

Fermo quanto precede, il Regolamento prevede che:

- Beni Stabili (e, dopo la Data di Efficacia, la Società Incorporante, ai sensi del Regolamento Modificato) potrà, a seguito dell’esercizio del diritto di conversione, decidere di corrispondere un “*Ammontare Alternativo in Danaro*” (“*Cash Alternative Amount*”, come definito nel Regolamento), anziché consegnare azioni;
- la data di consegna delle azioni dovrà essere (i) l’ultimo giorno di negoziazione di un dato mese, se la richiesta di conversione è consegnata entro il 15° (*quindicesimo*) giorno di calendario di tale mese; ovvero (ii) il 10° (*decimo*) giorno di negoziazione del mese immediatamente successivo rispetto al mese in cui è stato consegnato l’avviso di conversione, se detto avviso è consegnato a partire dal 16° (*sedicesimo*) e fino all’ultimo giorno di calendario di un dato mese. Conseguentemente, eventuali avvisi di conversione consegnati a partire dal 16 dicembre 2018 comporteranno la consegna di azioni della Società Incorporante (ferme restando le altre disposizioni del Regolamento, incluse quelle relative all’“*Ammontare Alternativo in Danaro*” (“*Cash Alternative Amount*”, come ivi definito), e le disposizioni del Regolamento Modificato).

1.1.6 Documenti a disposizione del pubblico

Oltre alla presente Relazione, con riferimento all’Operazione e ai sensi dell’art. 2501-*septies* del Codice Civile, nonché dell’art. 70, comma 1, del Regolamento Emittenti, sono e saranno pubblicati, ai sensi delle applicabili disposizioni legislative e regolamentari, sul sito internet www.benistabili.it, sezione “*Governance – Assemblea degli azionisti - Assemblea straordinaria degli azionisti 5 settembre 2018*” e sezione “*Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions*”, e depositati e messi a disposizione presso la sede legale di Beni Stabili in Roma, Via Piemonte n. 38, al fine di consentire a tutti gli aventi diritto di prenderne visione, i seguenti principali documenti:

- (i) il Progetto di Fusione;
- (ii) la relazione illustrativa predisposta in lingua francese dagli amministratori di FdR,

- unitamente a una traduzione di cortesia della stessa in Inglese;
- (iii) la relazione predisposta da EY S.p.A. in qualità di esperto indipendente italiano, ai sensi dell'art. 2501-*sexies* del Codice Civile e dell'art. 9 del Decreto 108/2008;
 - (iv) le relazioni predisposte in lingua francese dal dott. Michel Léger, in qualità di esperto indipendente francese, ai sensi degli artt. L.236-25 e L. 236-10 del *Code de commerce francese* (il “**Codice di Commercio Francese**”), unitamente a una traduzione di cortesia delle stesse in Inglese;
 - (v) la situazione patrimoniale di Beni Stabili al 30 giugno 2018, ai sensi dell'art. 2501-*quater* del Codice Civile;
 - (vi) la situazione patrimoniale di FdR al 30 giugno 2018, ai sensi dell'art. R. 236-1 del Codice di Commercio Francese, in lingua inglese
 - (vii) i bilanci consolidati e civilistici di Beni Stabili e di FdR relativi agli esercizi 2015, 2016 e 2017, corredati delle relative relazioni sulla gestione e delle relazioni emesse dalla società di revisione (quanto a FdR, in lingua inglese);
 - (viii) il documento informativo relativo ad operazioni di fusione significative, redatto da Beni Stabili ai sensi dell'art. 70, comma 6, del Regolamento Emittenti.

In data 31 maggio 2018, l'Emittente ha altresì messo a disposizione, tra l'altro, sul sito internet www.benistabili.it - sezioni “*Governance - Documenti - Prospetti Informativi*” e “*Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions*”, il documento informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato;

1.2 Motivazioni dell'Operazione

La Fusione rappresenta una tappa rilevante verso la semplificazione del Gruppo FdR e verso il miglioramento del rapporto sinergico tra le diverse divisioni e aree di attività, in linea con un *trend* internazionale che si osserva in crescente diffusione e che si caratterizza per la concentrazione del settore e la nascita di gruppi di dimensioni elevate, capaci di competere in modo più efficace nel panorama europeo.

In particolare, si ritiene che, attraverso la Fusione, il Gruppo FdR possa divenire ulteriormente proattivo in Italia e perseguire in maniera più efficace l'implementazione della propria strategia immobiliare, annunciata nel corso dell'esercizio 2015 e finalizzata alla rifocalizzazione nel settore degli uffici “*prime*” a Milano, attraverso la rotazione del portafoglio e l'impegno attivo nello sviluppo e nella riqualificazione di immobili e aree nel Comune di Milano, continuando al tempo stesso a offrire servizi di qualità ai propri clienti.

Si ritiene altresì che gli azionisti di Beni Stabili, che diventerebbero azionisti della Società Incorporante, possano avere accesso a uno dei maggiori gruppi immobiliari quotati (c.d. ‘*REIT*’) in Europa, caratterizzato da:

(A) *Esposizione unica a mercati e sub-settori immobiliari in Europa in sostenuta crescita*

A tale riguardo, si consideri che al 30 giugno 2018 e su base “*group share*”, FdR e Beni Stabili avevano rispettivamente un portafoglio di circa Euro 13,4 miliardi e circa Euro 3,6 miliardi.

La società risultante dalla Fusione avrebbe quindi un patrimonio pari a circa Euro 15 miliardi.

Inoltre, il Gruppo FdR opera nelle principali città metropolitane europee (quali Parigi, Berlino e Milano), ed è altresì presente in segmenti tra loro diversificati quali uffici, hotel e immobili residenziali. Il Gruppo FdR è peraltro in grado di offrire esposizione a una *pipeline* di progetti di sviluppo immobiliare significativa (pari a oltre Euro 5 miliardi). Di conseguenza, la prospettata Fusione consentirebbe agli azionisti di Beni Stabili di beneficiare di una maggiore diversificazione del rischio, rafforzando al contempo la capacità di cogliere le nuove opportunità di crescita offerte dai diversi mercati europei nei quali FdR è attiva. Si ritiene inoltre che la piena integrazione di Beni Stabili in uno dei maggiori gruppi a livello europeo possa contribuire a rafforzare ulteriormente il posizionamento industriale e finanziario, acquisendo nuove capacità gestionali e beneficiando del patrimonio di esperienze, conoscenze e competenze sviluppate nei più evoluti mercati nel settore immobiliare europeo.

(B) Ampio accesso e visibilità nei mercati internazionali dei capitali, attraverso un significativo incremento della dimensione della capitalizzazione di mercato, del flottante e, più in generale, della liquidità delle azioni

Al 19 aprile 2018, vale a dire il giorno precedente l'annuncio, da parte di Beni Stabili, della proposta di Fusione ricevuta da FdR, le Società Partecipanti alla Fusione avevano una capitalizzazione di mercato rispettivamente pari a circa Euro 6,6 miliardi (quanto a FdR) e a circa Euro 1,7 miliardi (quanto a Beni Stabili).

(C) Migliore profilo di credito, con il conseguente verosimile accesso a maggiori risorse finanziarie e a condizioni più attrattive

Per effetto della Fusione, si prevede un miglioramento della solidità finanziaria rispetto a quella dell'attuale Società Incorporanda, con una maggiore capacità di accesso ai mercati finanziari.

Alla data della presente Relazione, FdR beneficia di un *rating* assegnato dall'agenzia Standard & Poor's pari a "BBB" (con *outlook* positivo), mentre Beni Stabili ha un *rating*, assegnato dalla medesima agenzia, pari a "BBB-" (con *outlook* positivo).

(D) Elevato profilo di redditività

Si ritiene che l'Operazione, sulla base delle condizioni proposte e tenendo anche in considerazione le sinergie ipotizzate, possa comportare nel complesso impatti positivi sui risultati economici rispetto a quelli già attualmente conseguiti da Beni Stabili.

Inoltre, considerando l'ultimo dividendo distribuito per azione dalle Società Partecipanti alla Fusione ⁽¹⁰⁾, l'impatto dell'Operazione sarebbe accrescitivo del 16% circa rispetto all'attuale dividendo di Beni Stabili.

1.3 Il Rapporto di Cambio

Il rapporto di cambio della fusione (il "**Rapporto di Cambio**") è pari a:

8,5 azioni ordinarie della Società Incorporante

⁽¹⁰⁾ Basato sul dividendo 2017 di FdR (Euro 4,50 per azione) e di Beni Stabili (Euro 0,033 per azione).

per ogni 1.000 azioni ordinarie della Società Incorporanda.

Non è previsto alcun conguaglio al Rapporto di Cambio della Fusione, fermo restando quanto previsto con riferimento alle Frazioni di Azioni dell'Incorporante (*cf.* il successivo Paragrafo 4).

Si precisa che il Rapporto di Cambio di cui sopra è stato calcolato tenendo conto: (i) *ex ante*, dei possibili effetti diluitivi relativi alla conversione delle obbligazioni convertibili emesse rispettivamente da Beni Stabili e FdR e all'emissione di azioni c.d. "gratuite" (*actions gratuites*) da parte di FdR nell'ambito dei piani di incentivazione azionaria; e (ii) dei dividendi già corrisposti ai rispettivi azionisti dalle Società Partecipanti alla Fusione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Ai sensi dell'Accordo di Fusione, ciascuna delle Società Partecipanti alla Fusione si è impegnata a condurre le rispettive attività in maniera ordinaria e in regime di sostanziale continuità con la gestione pregressa, astenendosi dal compiere operazioni sul capitale che possano avere impatti sul Rapporto di Cambio o comunque rallentare il processo di Fusione ovvero alcuna delle operazioni strumentali allo stesso. In particolare, Beni Stabili e FdR si sono impegnate a non dichiarare o pagare alcun dividendo o distribuzione di altra natura, né ad acquistare azioni proprie fino alla Data di Efficacia, salvo quanto previsto nel Progetto di Fusione, il quale prevede talune limitate eccezioni che risultano funzionali al completamento dell'Operazione o che mirano in ogni caso a dotare le Società Partecipanti alla Fusione di flessibilità.

Più precisamente, nella determinazione del Rapporto di Cambio, i consigli di amministrazione delle Società Partecipanti alla Fusione hanno considerato che la Società Incorporante e/o la Società Incorporanda (a seconda del caso) possono porre in essere le seguenti operazioni senza determinare un aggiustamento del Rapporto di Cambio:

- (a) la Società Incorporante avrà il diritto di emettere nuove azioni gratuite (*actions gratuites*) fino a un numero massimo di n. 151.455 azioni;
- (b) la Società Incorporante avrà il diritto di emettere nuove azioni per consentire la conversione delle obbligazioni convertibili emesse dalla stessa (c.d. ORNANE, *cf.* il precedente Paragrafo 1.1.3, lett. (A) della presente Relazione);
- (c) Beni Stabili (ovvero la Società Incorporante, qualora il regolamento delle azioni in relazione alle quali sia esercitato il diritto di recesso avvenga successivamente alla Data di Efficacia) avrà diritto di acquistare le azioni per le quali sia stato esercitato il diritto di recesso (ovvero le azioni offerte in concambio laddove il regolamento del recesso avvenga successivamente alla Data di Efficacia), necessario a completare la procedura di liquidazione ai sensi delle previsioni di legge applicabili,
- (d) Beni Stabili avrà diritto di emettere nuove azioni per consentire la conversione delle Obbligazioni Convertibili nel rispetto del relativo regolamento; e
- (e) la Società Incorporante avrà il diritto di emettere azioni, strumenti di partecipazione al capitale o che diano il diritto di partecipare al capitale o diritti di voto nella Società Incorporante, con esclusione del diritto di opzione nel rispetto dei termini e delle condizioni contenuti nelle deleghe già conferite alla data del Progetto di Fusione al Consiglio di Amministrazione di FdR da parte dell'Assemblea degli

azionisti, fino a un numero massimo complessivo di titoli corrispondenti al 10% (*dieci per cento*) dell'attuale capitale sociale di FdR, tenute altresì in conto le azioni, gli strumenti di partecipazione al capitale o altri titoli eventualmente emessi nel rispetto delle previsioni di seguito indicate.

Fermo quanto precede, il Progetto di Fusione prevede altresì la facoltà per Beni Stabili e FdR di emettere azioni ovvero strumenti di partecipazione al capitale o che diano il diritto di partecipare al capitale o diritti di voto nella Società Incorporante, o nella Società Incorporanda a seconda dei casi, con un diritto di opzione connesso a tali azioni, fino a un numero complessivo massimo di azioni corrispondente al 10% (*dieci per cento*) dell'attuale capitale sociale di Beni Stabili o di FdR (a seconda del caso), ove riferito alla Società Incorporante, prendendo altresì in considerazione le azioni, gli strumenti di partecipazione al capitale o altri strumenti che possano essere emessi ai sensi della lettera (e) che precede, restando tuttavia inteso che:

- (A) nel caso in cui l'operazione sia posta in essere da FdR, è previsto che il Rapporto di Cambio sia adeguato in maniera automatica al fine di assicurare che i possessori di azioni di Beni Stabili possano beneficiare dello stesso effetto economico previsto nel Progetto di Fusione prima di tale evento, sulla base della seguente formula:

$$Z = 8,50 \times S / TfdR$$

Dove:

- “Z” indica il Rapporto di Cambio ricalcolato, vale a dire il numero di azioni della Società Incorporante che i possessori di azioni Beni Stabili riceveranno per ogni 1.000 azioni della Società Incorporanda possedute;
- “S” indica l'ultimo prezzo delle azioni FdR registrato sul mercato Euronext Paris prima dell'annuncio al mercato dell'aumento di capitale; e
- “TfdR” indica il prezzo teorico ex diritto (c.d. *TERP – Theoretical Ex Right Price*) delle azioni della Società Incorporante;

nonché

- (B) nel caso in cui l'operazione sia posta in essere da Beni Stabili, è previsto che il Rapporto di Cambio sia adeguato in maniera automatica sulla base della seguente formula:

$$Z = [S \times 8,50/1.000 - Dbs] / [S/1.000]$$

Dove:

- “Z” indica il Rapporto di Cambio ricalcolato, vale a dire il numero di azioni della Società Incorporante che i possessori di azioni Beni Stabili riceveranno per ogni 1.000 azioni dell'Emittente possedute;
- “S” indica un ammontare pari a Euro 83,80, corrispondente al prezzo di chiusura delle azioni FdR registrato su Euronext Paris alla data del 19 aprile 2018 (vale a dire Euro 88,30), meno il dividendo pari a Euro 4,50 per azione distribuito da FdR relativamente all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017;

- “Dbs” indica il valore teorico del diritto, calcolato tenuto conto (i) dell’ultimo prezzo delle azioni Beni Stabili registrato sul MTA prima dell’annuncio al mercato dell’aumento di capitale, meno (ii) il prezzo teorico ex diritto (c.d. *TERP – Theoretical Ex Right Price*).

Al fine di preservare lo *status* di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ) per l’esercizio 2018, e in particolare per ottemperare all’obbligo di distribuzione di utili netti in misura pari almeno a quella prevista ai sensi dell’art. 1, commi 123, 123-*bis* e 124 della Legge n. 296/2006, come successivamente modificata e integrata, è stata prevista la possibilità che il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili deliberi, a seguito dell’eventuale approvazione dell’Operazione da parte dell’Assemblea straordinaria dell’Emittente, un acconto sui dividendi ai sensi dell’art. 2433-*bis* del Codice Civile. In tale ipotesi, è altresì previsto che il Rapporto di Cambio sia adeguato in maniera automatica al fine di assicurare che i possessori di azioni dell’Emittente o di azioni della Società Incorporante, a seconda del caso, possano beneficiare dello stesso effetto economico previsto nel Progetto di Fusione prima di tale evento, sulla base della seguente formula:

$$Z = [S \times 8,50/1.000 - Dbs] / [S/1.000]$$

Dove:

- “Z” indica il Rapporto di Cambio ricalcolato, vale a dire il numero di azioni della Società Incorporante che i possessori di azioni Beni Stabili riceveranno per ogni 1.000 azioni dell’Emittente possedute;
- “S” indica un ammontare pari a Euro 83,80, pari al prezzo di chiusura delle azioni FdR registrato su Euronext Paris alla data del 19 aprile 2018 (vale a dire Euro 88,30), meno il dividendo pari a Euro 4,50 per azione distribuito da FdR relativamente all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2017;
- “Dbs” indica l’ammontare totale del dividendo o della diversa distribuzione (al netto di eventuali ritenute fiscali) per ciascuna azione di Beni Stabili corrisposto o da corrispondersi da parte della Società Incorporanda prima della Data di Efficacia (escluso il dividendo 2017 già corrisposto alla data del Progetto di Fusione).

Fermo restando quanto precede, qualora tra la data del Progetto di Fusione e la Data di Efficacia le azioni in circolazione di Beni Stabili o della Società Incorporante subissero modifiche quanto a numero o classe in ragione del pagamento di un dividendo in azioni, divisione, riclassificazione, frazionamento, raggruppamento, combinazione o scambio di azioni, nella misura approvata dalla Società Incorporanda e dalla Società Incorporante, il Rapporto di Cambio sarà aggiustato affinché ai possessori di azioni della Società Incorporante o di azioni di Beni Stabili, a seconda del caso, sia garantito lo stesso effetto economico previsto dal Progetto di Fusione prima di tale evento.

2 VALORI ATTRIBUITI ALLE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI CAMBIO

Il Rapporto di Cambio è stato approvato dai Consigli di Amministrazione delle Società Partecipanti alla Fusione dapprima nelle sedute, rispettivamente, del 24 e 25 maggio 2018, ai fini della sua inclusione nell’Accordo di Fusione sottoscritto il 25 maggio 2018, sulla base dei rispettivi bilanci per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Successivamente, il Rapporto di Cambio è stato oggetto di conferma nelle sedute, rispettivamente, del 18 e 19 luglio 2018, allorché i predetti Consigli di Amministrazione hanno approvato le rispettive situazioni patrimoniali al 30 giugno 2018 (da intendersi quali situazioni patrimoniali ai sensi dell'art. 2501-*quater* del Codice Civile e delle applicabili norme di diritto francese) nonché il Progetto di Fusione.

Il Rapporto di Cambio è stato ritenuto congruo, da un punto di vista finanziario, dall'*advisor* indipendente Lazard S.r.l. ("**Lazard**"), il quale:

- in data 24 maggio 2018 ha rilasciato, in favore del Comitato Parti Correlate (ai fini delle autonome valutazioni di quest'ultimo ai sensi della Procedura Parti Correlate), nonché in favore del Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili, un'opinione (c.d. *fairness opinion*) in merito alla congruità, da un punto di vista finanziario, del Rapporto di Cambio risultante dall'Accordo di Fusione (l'"**Opinione di Lazard**");
- in data 18 luglio 2018 ha rilasciato, sempre in favore del Comitato Parti Correlate e del Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili, una lettera di conferma (c.d. *'bring-down letter'*) avente a oggetto la conferma della congruità, da un punto di vista finanziario, del Rapporto di Cambio di cui al Progetto di Fusione, che assume, come già evidenziato, come situazioni patrimoniali di riferimento le situazioni al 30 giugno 2018 delle Società Partecipanti alla Fusione (la "**Lettera Confermativa di Lazard**").

Fermo quanto precede, l'*advisor* indipendente Deloitte Financial Advisory S.r.l. ("**Deloitte**") ha altresì rilasciato, in favore del Comitato Parti Correlate:

- in data 24 maggio 2018, una relazione redatta in merito all'adeguatezza della scelta e dell'applicazione delle metodologie di valutazione effettuata da Lazard ai fini dell'Opinione di Lazard (c.d. *valuation review*) (la "**Relazione di Deloitte**");
- in data 18 luglio 2018, una relazione confermativa (c.d. *'bring-down valuation review'*) avente a oggetto la conferma dell'adeguatezza della scelta e dell'applicazione delle metodologie di valutazione effettuata da Lazard (la "**Relazione Confermativa di Deloitte**").

Una copia dell'Opinione di Lazard e della Relazione di Deloitte è acclusa al parere rilasciato dal Comitato Parti Correlate in data 24 maggio 2018, che è a sua volta allegato al documento informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, pubblicato in data 31 maggio 2018 e disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it - sezioni "*Governance - Documenti - Prospetti Informativi*" e "*Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions*", al quale si rinvia.

Una copia della Lettera Confermativa di Lazard e della Relazione Confermativa di Deloitte è acclusa al documento informativo relativo ad operazioni di fusione significative, redatto da Beni Stabili ai sensi dell'art. 70, comma 6, del Regolamento Emittenti e disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it - sezioni "*Governance - Assemblea degli azionisti - Assemblea straordinaria degli azionisti 5 settembre 2018*" e "*Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions*".

Il Tribunale di Roma, su istanza di Beni Stabili, ha designato EY S.p.A. quale esperto indipendente italiano ai sensi dell'art. 2501-*sexies* del Codice Civile e dell'art. 9 del D.lgs.

108/2008, incaricato del rilascio della relazione sulla congruità del Rapporto di Cambio.

Il Presidente della Camera Commerciale del Tribunale di Metz, Francia (*Tribunal de grande instance de Metz*), su istanza di entrambe le Società Partecipanti alla Fusione, ha designato il dott. Michel Léger in qualità di esperto indipendente francese, ai sensi degli artt. L.236-25 e L. 236-10 del Codice di Commercio Francese, incaricato del rilascio di una relazione sulla congruità del Rapporto di Cambio e di un'ulteriore relazione attestante che il valore degli attivi e delle passività trasferite dalla Società Incorporanda alla Società Incorporante per successione universale non sia sovra-stimato.

Alla data di approvazione della presente Relazione, le predette relazioni di EY S.p.A. e del dott. Michel Léger non sono ancora state emesse, fermo restando che le stesse saranno pubblicate, ai sensi delle applicabili disposizioni legislative e regolamentari, sul sito *internet* della Società Incorporanda www.benistabili.it, sezione “*Governance – Assemblea degli azionisti - Assemblea straordinaria degli azionisti 5 settembre 2018*” e sezione “*Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions*”, nonché depositate e messe a disposizione presso la sede legale di Beni Stabili in Roma, Via Piemonte n. 38, al fine di consentire a tutti gli aventi diritto di prenderne visione.

3 RAPPORTO DI CAMBIO STABILITO E CRITERI SEGUITI PER LA SUA VALUTAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha approvato e successivamente confermato il Rapporto di Cambio a seguito di una ragionata e approfondita valutazione delle Società Partecipanti alla Fusione, condotta adottando metodi valutativi comunemente utilizzati, anche a livello internazionale, in operazioni simili e per imprese operanti nel medesimo settore.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto delle considerazioni valutative svolte da Lazard (*cf.* il precedente Paragrafo 2), condividendone metodo, assunzioni e considerazioni conclusive. Gli esiti della stima del congruo intervallo di rapporti di cambio tra le azioni di Beni Stabili e le azioni di FdR sono stati sintetizzati nell'Opinione di Lazard, acquisita dal Consiglio di Amministrazione in data 24 maggio 2018, e successivamente confermati ai sensi della Lettera Confermativa di Lazard, acquisita dal medesimo Consiglio in data 18 luglio 2018.

Si precisa che l'Opinione di Lazard era stata precedentemente acquisita dal Comitato Parti Correlate ai fini delle proprie autonome valutazioni per l'approvazione dell'Accordo di Fusione. La Lettera Confermativa di Lazard è stata altresì esibita al Comitato Parti Correlate (riunitosi in data 18 luglio 2018 prima dell'approvazione del Progetto di Fusione da parte del Consiglio), il quale ha dato atto dell'insussistenza di eventi che modificassero le valutazioni già svolte ai fini dell'approvazione dell'Accordo di Fusione. L'Opinione di Lazard e la Lettera Confermativa di Lazard sono state altresì condivise con il Consiglio di Amministrazione, coerentemente con i termini del mandato conferito dall'Emittente a Lazard.

Nei Paragrafi 3.1 e 3.2 di seguito, si riporta una breve descrizione delle metodologie di valutazione utilizzate ai fini, rispettivamente, della determinazione del Rapporto di Cambio contenuto nell'Accordo di Fusione del 25 maggio 2018 (basato sui bilanci al 31 dicembre 2017) e della successiva conferma del medesimo Rapporto di Cambio per i fini di cui al

Progetto di Fusione (basato sulle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2018).

Si veda altresì l'“*Allegato 8*” al Progetto di Fusione (*Metodi utilizzati per la determinazione del Rapporto di Cambio*), predisposto ai sensi del diritto francese e contenente una ricognizione dei metodi e delle fonti utilizzati dai Consigli di Amministrazione di Beni Stabili e FdR.

3.1 Valutazioni strumentali alla determinazione del Rapporto di Cambio contenuto nell'Accordo di Fusione

3.1.1 Sintesi delle valutazioni

Ai fini della determinazione del Rapporto di Cambio contenuto nell'Accordo di Fusione, i Consigli di Amministrazione di Beni Stabili e di FdR avevano assunto quali situazioni patrimoniali di riferimento delle Società Partecipanti alla Fusione i rispettivi bilanci per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (*cfr.* il comunicato stampa pubblicato da Beni Stabili in data 24 maggio 2018, disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it, sezione “*Media - Comunicati Stampa*”; *cfr.* altresì il comunicato stampa pubblicato da FdR in data 25 maggio 2018, disponibile in lingua inglese sul sito *internet* www.covivio.eu, sezione “*Press*”).

In tale sede, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha approvato il Rapporto di Cambio tenendo conto delle considerazioni valutative svolte da Lazard, condividendone metodo, assunzioni e considerazioni conclusive.

Si segnala che, nell'ambito della valutazione e analisi complessiva dei termini e condizioni della Fusione, sono stati altresì considerati i possibili impatti degli eventi e delle operazioni contemplati nell'Accordo di Fusione (incluse, senza limitazione alcuna, le operazioni che le Società Partecipanti alla Fusione possono porre in essere senza determinare un aggiustamento del Rapporto di Cambio).

Per giungere alla determinazione del Rapporto di Cambio contenuto nell'Accordo di Fusione, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha fatto riferimento a principi e metodi di generale accettazione e utilizzati nella prassi, anche internazionale, per operazioni di analoga tipologia che coinvolgano aziende operanti nel medesimo settore, ed adeguati alle caratteristiche di ciascuna delle Società Partecipanti alla Fusione, tenuto altresì conto dei limiti e delle restrizioni rilevanti nel caso di specie.

Secondo la normale prassi valutativa, le valutazioni sottese alla determinazione del Rapporto di Cambio sono state effettuate nell'ottica di esprimere una stima relativa dei valori delle Società Partecipanti alla Fusione, dando preminenza all'omogeneità e alla comparabilità dei criteri adottati (compatibilmente con le caratteristiche delle società e/o dei gruppi oggetto di valutazione) rispetto alla determinazione del valore assoluto delle società considerate singolarmente, e vanno unicamente intese in termini relativi e con riferimento limitato alla Fusione.

L'obiettivo perseguito è stato, infatti, quello di definire, attraverso metodologie e assunzioni omogenee, valori confrontabili di ciascuna delle Società Partecipanti alla Fusione al fine di giungere alla fissazione di un intervallo di congruità ragionevole del Rapporto di Cambio. Pertanto, tali valutazioni non possono considerarsi quali possibili indicazioni di prezzo di mercato o di valore, attuale o prospettico, in un contesto diverso da quello in esame.

Le valutazioni su base *stand-alone*, inoltre, riflettono la situazione esistente e le prospettive future delle società considerate in maniera indipendente (seppur, per quanto attiene a Beni

Stabili, all'interno del Gruppo FdR), trascurando gli effetti e gli impatti della Fusione, ivi incluse le sinergie o dissinergie conseguibili e i relativi eventuali costi straordinari.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri, a ciascuno dei quali è stata attribuita un'uguale rilevanza:

- (i) analisi dei prezzi di mercato (c.d. *market prices*), vale a dire l'analisi della *performance* storica dei prezzi di borsa delle azioni delle Società Partecipanti alla Fusione nelle 52 settimane precedenti la data del 19 aprile 2018 (incluso), *i.e.* la data precedente il primo annuncio della Fusione;
- (ii) analisi dei multipli di mercato (c.d. *comparable companies*), vale a dire l'esame e la valutazione, sulla base di informazioni pubblicamente disponibili, di un campione selezionato di società quotate operanti nel settore immobiliare (c.d. "*Real Estate Investment Trusts*" o "*REITs*"), ritenute rilevanti nella valutazione del *business* delle Società Partecipanti alla Fusione;
- (iii) analisi del *net assets value (NAV)* e del c.d. "*triple-net*" NAV (*NNNAV*), vale a dire la determinazione del valore economico delle Società Partecipanti alla Fusione sulla base del patrimonio netto espresso a valori correnti, definiti rispettivamente come:
 - il patrimonio netto con esclusione (a) del *fair value* degli strumenti finanziari e delle obbligazioni convertibili e (b) delle attività e passività per imposte differite, includendo invece (x) il *fair value* di taluni immobili (immobili strumentali, immobili destinati alla commercializzazione, parcheggi e immobili strumentali del settore hotel) e (y) l'aggiustamento del valore di alcuni *asset* in relazione al trattamento fiscale di alcune operazioni di vendita;
 - il patrimonio netto con inclusione (a) del *fair value* di taluni immobili (immobili strumentali, immobili destinati alla commercializzazione, parcheggi e immobili strumentali del settore hotel), (b) del *fair value* di alcune posizioni debitorie a tasso fisso e (c) dell'aggiustamento del valore di alcuni *asset* in relazione al trattamento fiscale di alcune operazioni di vendita;
- (iv) analisi dei *target price* degli analisti di ricerca, vale a dire l'esame dei più recenti *target price* degli analisti di ricerca per ciascuna delle Società Partecipanti alla Fusione, pubblicati successivamente all'annuncio dei rispettivi risultati annuali relativamente all'esercizio 2017 e prima dell'annuncio della Fusione;
- (v) analisi delle transazioni precedenti comparabili (c.d. *precedent transactions*), vale a dire l'esame e l'analisi di alcuni dati finanziari pubblici relativi a società selezionate in quanto coinvolte in recenti operazioni di acquisizione e fusione aventi a oggetto società operanti nel settore immobiliare (e in particolare REIT europei).

Si segnala che, ove applicabile, le valutazioni sono state realizzate tenendo conto: (i) *ex ante*, dei possibili effetti diluitivi relativi alla conversione delle obbligazioni convertibili emesse rispettivamente da Beni Stabili e FdR (tramite valorizzazione della componente opzionale implicita in queste ultime) e all'emissione di azioni c.d. "gratuite" (*actions gratuites*) da parte di FdR nell'ambito dei piani di incentivazione azionaria; e (ii) dei dividendi già corrisposti ai rispettivi azionisti dalle Società Partecipanti alla Fusione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Si riportano di seguito, in forma tabellare, le risultanze delle analisi effettuate - sulla base dei criteri sopra menzionati - con riferimento alla determinazione del Rapporto di Cambio contenuto nell'Accordo di Fusione, che assumeva come riferimento i bilanci al 31 dicembre 2017 delle Società Partecipanti alla Fusione.

Per maggiori dettagli, si rinvia in ogni caso all'Opinione di Lazard, che è acclusa al parere rilasciato dal Comitato Parti Correlate in data 24 maggio 2018, a sua volta allegato al documento informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, pubblicato in data 31 maggio 2018 e disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it - sezioni "Governance - Documenti - Prospetti Informativi" e "Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions".

Analisi dei prezzi di mercato

La *performance* storica dei prezzi di borsa delle Società Partecipanti alla Fusione è stata ritenuta una metodologia di analisi affidabile, tenuto conto che entrambe le Società Partecipanti alla Fusione: (i) hanno un flottante significativo e volumi di scambio rilevanti; (ii) hanno un'ampia copertura di ricerca azionaria; (iii) sono quotate da numerosi anni; e (iv) hanno una parte significativa della loro base azionaria rappresentata da investitori istituzionali.

È stata esaminata la *performance* storica dei prezzi di borsa delle azioni di Beni Stabili e delle azioni di FdR nelle 52 (*cinquantadue*) settimane precedenti il 19 aprile 2018 incluso, vale a dire la data precedente l'annuncio della Fusione. I prezzi di mercato registrati in seguito all'annuncio non sono stati considerati in quanto risultano condizionati dall'annuncio della Fusione stessa e riflettono le aspettative del mercato sugli effetti della Fusione.

Il rapporto di cambio implicito nei prezzi di mercato delle azioni di Beni Stabili e delle azioni di FdR è stato analizzato su diversi intervalli temporali, prendendo in considerazione i prezzi ufficiali delle Società Partecipanti alla Fusione (forniti da Bloomberg), aggiustati per l'ammontare dei dividendi ordinari sull'utile 2017 pagati da entrambe le Società Partecipanti alla Fusione nel mese di maggio 2018, ossia prima dell'efficacia della Fusione. In particolare, è stato preso in considerazione il prezzo *spot* delle azioni di Beni Stabili e delle azioni di FdR al 19 aprile 2018 e la media dei prezzi, semplice e ponderata per i volumi negoziati, per periodi di uno, tre, sei, nove e dodici mesi a partire da tale data. L'utilizzo delle medie dei prezzi calcolate relativamente a tali periodi (oltre ai prezzi *spot*) è concepito per catturare l'andamento dei prezzi azionari di Beni Stabili e di FdR e per isolare l'effetto di eventi specifici delle Società Partecipanti alla Fusione o altri eventi sulla *performance* dei prezzi di borsa, nonché potenziali fenomeni di volatilità di breve termine. Il risultato dell'analisi è riepilogato nella seguente tabella.

	Rapporto di Cambio	
	Media semplice	Media ponderata per i volumi
Periodo fino al 19 aprile 2018		
Ultimo giorno (19 aprile)	8,25x	8,25x
Periodo 1 mese	7,81x	7,85x

Periodo 3 mesi	7,84x	7,88x
Periodo 6 mesi	8,15x	8,19x
Periodo 9 mesi	8,26x	8,24x
Periodo 12 mesi	8,08x	8,03x

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia dell'analisi dei prezzi di mercato, è emerso un intervallo di valori per il Rapporto di Cambio pari a:

	Minimo	Massimo
Rapporto di Cambio	7,81x	8,26x

Analisi dei multipli di mercato

Sono state esaminate e valutate alcune società quotate operanti nel settore immobiliare che risultano in linea di principio rilevanti nella valutazione del *business* di Beni Stabili e di FdR. Nello svolgimento di tali analisi, sono state esaminate e valutate le informazioni finanziarie pubblicamente disponibili relative a un campione selezionato di REIT (“*Real Estate Investment Trusts*”) europei e comparate tali informazioni con le informazioni corrispondenti di Beni Stabili e di FdR, sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili e dei dati forniti dal *management* della Società Incorporanda.

Anche se nessuna delle società selezionate è perfettamente confrontabile con Beni Stabili o FdR, le società analizzate sono società quotate in borsa che hanno ottenuto il regime REIT e che svolgono attività e/o hanno altre caratteristiche, quali linee di *business*, mercati di riferimento, destinazione d'uso ed esposizione geografica del portafoglio immobiliare, profilo di rischio aziendale, prospettive di crescita, maturità del *business*, dimensione e dimensioni degli affari, che, ai fini dell'analisi, sono state considerate in linea di principio rilevanti nella valutazione del *business* della Società Incorporanda.

Sulla base delle stime degli analisti finanziari e di altre informazioni pubbliche, sono stati analizzati, tra le altre cose: (i) il premio/sconto della capitalizzazione di mercato delle società comparabili selezionate rispetto all'ultimo NAV pubblicato (“**Premio/(Sconto) sul NAV**”); (ii) le proiezioni di utile normalizzato per azione di ciascuna società comparabile per ciascun anno fiscale con chiusura al 31 dicembre 2018, 2019 e 2020 come percentuale del prezzo per azione di tale società (“**Earnings Yield**”); (iii) l'*enterprise value* di ciascuna società comparabile selezionata come multiplo dell'EBITDA prospettico di tale società per ciascun anno fiscale con chiusura al 31 dicembre 2018, 2019 e 2020 (“**EV/EBITDA**”), (iv) il prezzo per azione di ciascuna società comparabile selezionata come multiplo del FFO prospettico per azione (*Funds From Operations*) per ciascun anno fiscale con chiusura al 31 dicembre 2018, 2019 e 2020 (“**P/FFO**”), e (v) il dividendo per azione prospettico per ciascuna società comparabile selezionata per ciascun anno fiscale con chiusura il 31 dicembre 2018, 2019 e 2020 come percentuale del prezzo per azione di tale società (“**Dividend Yield**”).

È stato preso in considerazione un intervallo ottenuto tenendo conto del valore minimo e massimo tra la media e la mediana dei multipli di mercato calcolati sulla base sia dei prezzi spot che dei prezzi medi ponderati per i volumi, calcolati su un orizzonte temporale di tre mesi.

	Storico	2018E	2019E	2020E
Premio/(Sconto) sul NAV	(7,5%) – (6,5%)			
Earnings Yield	-	6,4% – 6,0%	6,4% – 6,0%	6,3% – 6,1%
EV/EBITDA	-	21,9x – 24,6x	21,7x – 23,5x	22,1x – 22,7x
P/FFO	-	19,0x – 20,7x	17,8x – 19,2x	15,6x – 18,0x
Dividend Yield	-	4,7% – 4,3%	4,9% – 4,6%	4,7% – 4,6%

I multipli sopra descritti sono stati applicati rispettivamente agli ultimi dati pubblicati dalle Società Partecipanti alla Fusione con riferimento ai NAV (aggiustati per tenere in considerazione i dividendi distribuiti da Beni Stabili e FdR prima del 24 maggio 2018) e ai dati prospettici di utili normalizzati per azione, EBITDA, FFO per azione e dividendo per azione rispettivamente di Beni Stabili e di FdR, come indicati nelle previsioni finanziarie fornite da alcuni analisti di ricerca selezionati per Beni Stabili e FdR e nelle estrapolazioni rivenienti da tali stime.

I risultati di tali analisi sono i seguenti:

	Rapporto di Cambio	
	Minimo	Massimo
Premio/(Sconto) sul NAV	8,88x	9,06x
Earnings Yield	7,40x	8,18x
EV/EBITDA	5,51x	7,52x
P/FFO	6,93x	8,44x
Dividend Yield	7,43x	8,24x

Analisi del NAV

Sono stati esaminati il NAV e il *triple-net* NAV (“**NNNAV**”) pubblicati dalle Società Partecipanti alla Fusione. La metodologia del NAV giunge alla determinazione del valore economico della società sulla base del patrimonio netto espresso a valori correnti, definito dalla somma del capitale netto contabile e delle plusvalenze e minusvalenze da cessioni, al netto dei relativi effetti fiscali.

Va ricordato che tale metodologia si basa in misura significativa sulle perizie svolte: i periti solitamente determinano il valore del portafoglio sulla base dei singoli immobili, ossia del valore che verrebbe assegnato a ciascuna proprietà nel caso in cui venisse venduta singolarmente sul mercato alla data della valutazione, senza tenere in considerazione premi/sconti derivanti dalla vendita del portafoglio nel suo complesso.

L'analisi è stata svolta con riferimento agli ultimi valori disponibili di NAV e NNNAV pubblicati dalle Società Partecipanti alla Fusione al 31 dicembre 2017. Il NAV e il NNNAV sono stati aggiustati per tenere in considerazione la distribuzione dei dividendi ordinari da parte delle Società Partecipanti alla Fusione sul risultato netto 2017 avvenuta prima del 24 maggio 2018.

Al fine di tenere in considerazione le differenze tra i mercati geografici di riferimento delle due Società Partecipanti alla Fusione in termini di rapporti tra prezzi di mercato e NAV, è stato applicato a Beni Stabili e a FdR lo sconto storico medio sul NAV a un anno rispettivamente per l'Italia e la Francia (lo sconto sul NAV per l'Italia e la Francia è stato calcolato facendo riferimento ai dati storici dell'indice EPRA/NAREIT, forniti dalla *European Public Real Estate Association*).

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia del NAV, emerge un intervallo di valori per il rapporto di cambio pari a:

	Rapporto di Cambio	
	Minimo	Massimo
NAV	7,14x	8,92x
NNNAV	7,75x	9,68x

Analisi dei target price degli analisti di ricerca

Sono stati esaminati i più recenti *target price* degli analisti di ricerca per Beni Stabili e per FdR pubblicati (i) in seguito all'annuncio dei rispettivi risultati annuali 2017 e (ii) precedenti all'annuncio della Fusione. I *target price* pubblicati in seguito all'annuncio della Fusione non sono stati ritenuti rilevanti, considerando che in molti casi riflettono già le aspettative degli analisti sugli effetti della Fusione.

L'affidabilità di tale analisi è supportata dall'ampio numero di analisti di ricerca che coprono le Società Partecipanti alla Fusione. Nel complesso, sono stati presi in considerazione 12 (*dodici*) *target price* per Beni Stabili e 9 (*nove*) *target price* per FdR.

L'analisi è stata condotta seguendo due metodologie:

- (i) calcolando i rapporti di cambio impliciti dalle rispettive medie e mediane dei *target price* di Beni Stabili e di FdR. Il risultato delle analisi è illustrato nella tabella seguente:

	Mediana	Media

Rapporto di Cambio	8,14x	7,91x
--------------------	-------	-------

- (ii) calcolando la media e la mediana dei rapporti di cambio impliciti dei *target price* di ciascun analista di ricerca che copre sia Beni Stabili sia FdR. Il risultato delle analisi è illustrato nella tabella seguente:

	Mediana	Media
Rapporto di Cambio	7,71x	7,77x

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia dei *target price*, è emerso un intervallo di valori per il Rapporto di Cambio pari a:

	Minimo	Massimo
Rapporto di Cambio	7,71x	8,14x

Analisi delle transazioni precedenti comparabili

Sono stati esaminati e analizzati alcuni dati finanziari pubblici relativi a società selezionate in quanto coinvolte in recenti operazioni di acquisizione e fusione aventi ad oggetto società operanti nel settore immobiliare (e in particolare REIT europei), che sono state considerate in linea di principio rilevanti nella valutazione del *business* delle Società Partecipanti alla Fusione. Nello svolgimento di tali analisi, sono stati analizzati alcuni dati finanziari, multipli di transazione e premi pagati in relazione alle società *target* coinvolte nelle transazioni selezionate e sono state confrontate queste informazioni con le informazioni corrispondenti delle Società Partecipanti alla Fusione.

In particolare, è stato calcolato per un campione selezionato di transazioni comparabili, e nella misura in cui le informazioni fossero pubblicamente disponibili, il premio/(sconto) implicito sul NAV, prendendo come riferimento l'ultimo dato di NAV pubblicato. La media e la mediana dei premi/(sconti) sono risultate pari a 1,4% e (1,1%), rispettivamente.

In aggiunta, per le stesse transazioni è stata svolta un'analisi dei premi pagati: i premi impliciti in questa analisi sono stati calcolati dal confronto tra i prezzi di acquisizione per azione e (i) i prezzi azionari del giorno precedente l'annuncio e (ii) la media dei prezzi azionari nei tre mesi precedenti l'annuncio (in entrambi i casi con riferimento alla società *target*). La media e la mediana dei premi per il caso (i) di cui sopra sono risultate pari a 14,8% e 14,2%, rispettivamente; per il caso (ii) di cui sopra, la media e la mediana sono risultate pari a 19,2% e 19,7%, rispettivamente.

È stata applicata la media e la mediana dei premi/(sconti) sul NAV all'ultimo NAV disponibile per le Società Partecipanti alla Fusione e la media e mediana dei premi al prezzo azionario di Beni Stabili e di FdR e alla media dei loro prezzi azionari nei tre mesi precedenti l'annuncio della Fusione, *i.e.* fino al 19 aprile 2018.

È stato inoltre analizzato un campione ristretto composto da transazioni tra società capogruppo e società controllate o collegate (analogamente alla Fusione). La media e la mediana dei premi/(sconti) sul NAV sono risultate pari a (20,5%) e (14,7%). La media e la

mediana dei premi sono risultate pari a 10,8% e 5,0%, rispettivamente, per i prezzi azionari del giorno precedente l'annuncio; la media e la mediana dei premi sono risultate pari a 15,7% e 7,0%, rispettivamente, per la media dei prezzi azionari nei tre mesi precedenti l'annuncio.

Nel caso del campione ristretto, sono state applicate la media e la mediana dei premi/(sconti) sul NAV all'ultimo NAV disponibile di Beni Stabili e la media e la mediana dei premi al prezzo azionario precedente l'annuncio della Fusione e alla media dei prezzi della Società Incorporanda nei tre mesi precedenti l'annuncio della Fusione, mentre FdR è stata valutata al suo valore di mercato alla data precedente l'annuncio della Fusione (*i.e.* 19 aprile 2018).

Nella seguente tabella sono riportati i risultati di tale analisi:

	Rapporto di Cambio	
	Minimo	Massimo
Analisi delle precedenti operazioni	7,85x	8,66x
Analisi delle precedenti operazioni (campione ristretto)	7,56x	9,15x

Sebbene nessuna delle operazioni precedenti selezionate o delle società che sono parte di tali operazioni siano perfettamente confrontabili con la Fusione o con Beni Stabili o FdR, tutte le operazioni analizzate sono state scelte in quanto, ai fini dell'analisi, possono essere considerate simili alla Fusione e/o consistono in operazioni di società quotate che possono essere considerate in linea di principio rilevanti nella valutazione delle attività delle Società Partecipanti alla Fusione.

3.1.2 Difficoltà e limitazioni

Ai fini dell'espletamento dell'analisi valutativa sopra descritta, sono state tenute in considerazione sia le particolari caratteristiche delle Società Partecipanti alla Fusione, sia le criticità che derivano dall'applicazione delle metodologie di valutazione adottate per determinare il Rapporto di Cambio.

In particolare, le determinazioni alle quali il Consiglio di Amministrazione è pervenuto per la determinazione del Rapporto di Cambio devono essere considerate alla luce di taluni limiti e difficoltà, illustrati peraltro nell'Opinione di Lazard e che, nel caso in esame, possono così sintetizzarsi:

- solo informazioni limitate sono disponibili relativamente alla *performance* corrente delle Società Partecipanti alla Fusione (a titolo di esempio, le informazioni disponibili per FdR in relazione al primo trimestre chiuso al 31 marzo 2018 sono limitate);
- la valutazione è stata basata (in aggiunta ai dati storici) esclusivamente su talune previsioni finanziarie fornite da alcuni analisti di ricerca selezionati per Beni Stabili e FdR e sulle estrapolazioni rivenienti da tali previsioni; inoltre, non è stato possibile applicare la metodologia c.d. del *discounted cash flow* tenuto conto della scarsa utilità delle predette stime ai fini di questa peculiare metodologia, a causa del numero assai limitato di *broker* che mostrano proiezioni di flussi di cassa dettagliate per le Società

Partecipanti alla Fusione, dell'assenza di ipotesi esplicite alla base di tali proiezioni e delle significative differenze tra le stime dei *broker* disponibili;

- le previsioni e le proiezioni contenute nelle predette stime utilizzate per le valutazioni e le analisi e i risultati derivanti dall'applicazione delle metodologie di valutazione dipendono in modo sostanziale dalle condizioni macroeconomiche e politiche, nonché dal contesto competitivo in cui operano le Società Partecipanti alla Fusione, con la conseguenza che le attuali incertezze macroeconomiche e i possibili mutamenti delle variabili del contesto di riferimento, al pari di eventuali variazioni nelle ipotesi sottostanti le predette stime, potrebbero avere un impatto, anche significativo, sui risultati delle analisi e valutazioni svolte.

3.1.3 Conclusioni

Al termine del suddetto processo valutativo, è stato ritenuto congruo, dal punto di vista finanziario, il Rapporto di Cambio individuato nell'Accordo di Fusione.

Nell'ambito della discussione consiliare che ha preceduto l'approvazione dell'Accordo di Fusione, il Consiglio di Amministrazione ha preso altresì atto dei contenuti della Relazione di Deloitte in merito all'adeguatezza della scelta e dell'applicazione delle metodologie di valutazione effettuate da Lazard. Per maggiori dettagli, si rinvia in ogni caso alla Relazione di Deloitte, che è acclusa al parere rilasciato dal Comitato Parti Correlate in data 24 maggio 2018, a sua volta allegato al documento informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, pubblicato in data 31 maggio 2018 e disponibile sul sito [internet www.benistabili.it](http://internet.www.benistabili.it) - sezioni "Governance - Documenti - Prospetti Informativi" e "Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions".

3.2 Valutazioni strumentali alla conferma del Rapporto di Cambio contenuto nel Progetto di Fusione

3.2.1 Sintesi delle valutazioni

Ai fini dell'eventuale conferma (o dell'aggiornamento, a seconda del caso) del Rapporto di Cambio definitivo da includere nel Progetto di Fusione, i Consigli di Amministrazione di Beni Stabili e di FdR hanno assunto, quali situazioni patrimoniali di riferimento, le rispettive situazioni patrimoniali al 30 giugno 2018.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 18 luglio 2018, dopo avere preso atto della conferma del Comitato Parti Correlate in merito all'interesse di Beni Stabili al compimento dell'Operazione e alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni della Fusione, ha deliberato di confermare il medesimo Rapporto di Cambio e le formule di adeguamento automatico che erano state determinate ai fini dell'Accordo di Fusione e che sono descritte nel precedente Paragrafo 1.3.

Più precisamente, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha confermato il Rapporto di Cambio tenendo conto che la Lettera Confirmatoria di Lazard ha ribadito le medesime conclusioni di cui all'Opinione di Lazard, subordinatamente a tutti i termini, condizioni, ipotesi, qualificazioni, criticità e limitazioni ivi identificati o descritti.

Per giungere alla conferma del Rapporto di Cambio risultante dal Progetto di Fusione, è stato fatto riferimento ai medesimi principi valutativi descritti nel precedente Paragrafo 3.1.1.

Si riportano di seguito, in forma tabellare, le risultanze delle analisi effettuate - sulla base dei criteri sopra menzionati - con riferimento alla conferma del Rapporto di Cambio contenuto nel Progetto di Fusione. Per una descrizione maggiormente dettagliata delle analisi e delle valutazioni, ivi incluse le metodologie e le ipotesi alla base delle predette analisi e valutazioni, si rinvia al precedente Paragrafo 3.1.1 (fermo restando che nelle analisi valutative in oggetto si è tenuto conto, ove applicabile, del fatto che la distribuzione dei dividendi ordinari da parte delle Società Partecipanti alla Fusione sul risultato netto 2017 risulta già avvenuta).

Analisi dei prezzi di mercato

Periodo fino al 19 aprile 2018	Rapporto di Cambio	
	Media semplice	Media ponderata per i volumi
Ultimo giorno (19 aprile)	8,25x	8,25x
Periodo 1 mese	7,81x	7,85x
Periodo 3 mesi	7,84x	7,88x
Periodo 6 mesi	8,15x	8,19x
Periodo 9 mesi	8,26x	8,24x
Periodo 12 mesi	8,08x	8,03x

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia dell'analisi dei prezzi di mercato, è emerso un intervallo di valori per il Rapporto di Cambio pari a:

	Minimo	Massimo
Rapporto di Cambio	7,81x	8,26x

Analisi dei multipli di mercato

	Rapporto di Cambio	
	Minimo	Massimo
Premio/(Sconto) sul NAV	8,60x	8,65x
<i>Earnings Yield</i>	7,27x	8,35x
EV/EBITDA	5,76x	7,48x
P/FFO	6,87x	8,56x

<i>Dividend Yield</i>	7,24x	7,52x
-----------------------	-------	-------

Analisi del NAV

	Rapporto di Cambio	
	Minimo	Massimo
NAV	7,10x	8,61x
NNNAV	7,63x	9,25x

Analisi dei target price degli analisti di ricerca

L'analisi è stata condotta seguendo due metodologie:

- (i) calcolando i rapporti di cambio impliciti dalle rispettive medie e mediane dei *target price* di Beni Stabili e di FdR. Il risultato delle analisi è illustrato nella tabella seguente:

	Mediana	Media
Rapporto di Cambio	8,14x	7,91x

- (ii) calcolando la media e la mediana dei rapporti di cambio impliciti dei *target price* di ciascun analista di ricerca che copre sia Beni Stabili sia FdR. Il risultato delle analisi è illustrato nella tabella seguente:

	Mediana	Media
Rapporto di Cambio	7,71x	7,77x

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia dei *target price*, emerge un intervallo di valori per il Rapporto di Cambio pari a:

	Minimo	Massimo
Rapporto di Cambio	7,71x	8,14x

Analisi delle transazioni precedenti comparabili

	Rapporto di Cambio	
	Minimo	Massimo
Analisi delle precedenti operazioni	7,86x	8,98x
Analisi delle precedenti operazioni (campione)	7,77x	9,15x

ristretto)		
------------	--	--

3.2.2 Difficoltà e limitazioni

Nell'ambito dell'analisi e delle determinazioni di cui sopra, si è tenuto conto, *mutatis mutandis*, dei medesimi limiti e difficoltà illustrati nel precedente Paragrafo 3.1.2.

3.2.3 Conclusioni

Al termine del suddetto processo, è stata confermata la congruità, dal punto di vista finanziario, del Rapporto di Cambio individuato nel Progetto di Fusione.

Nell'ambito della discussione consiliare che ha preceduto l'approvazione del Progetto di Fusione, il Consiglio di Amministrazione ha preso altresì atto dei contenuti della Relazione Confirmatoria di Deloitte in merito all'adeguatezza della scelta e dell'applicazione delle metodologie di valutazione effettuate da Lazard. Copia della Relazione Confirmatoria di Deloitte è acclusa al documento informativo relativo ad operazioni di fusione significative, redatto da Beni Stabili ai sensi dell'art. 70, comma 6, del Regolamento Emittenti e disponibile sul sito *internet* www.benistabili.it - sezioni "Governance – Assemblea degli azionisti - Assemblea straordinaria degli azionisti 5 settembre 2018" e "Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions".

4 MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ INCORPORANTE

In conseguenza del perfezionamento della Fusione, tutte le azioni ordinarie emesse da Beni Stabili (incluse le azioni proprie eventualmente detenute dalla Società Incorporanda alla Data di Efficacia) verranno annullate in conformità alle disposizioni normative applicabili, e si darà luogo al concambio con azioni ordinarie della Società Incorporante secondo il Rapporto di Cambio, pari come detto a 8,5 azioni della Società Incorporante per ogni 1.000 azioni della Società Incorporanda (come eventualmente aggiustato in conseguenza degli eventi descritti nel precedente Paragrafo 1.3).

Il concambio azionario fra azioni Beni Stabili e azioni della Società Incorporante sarà attuato, sulla base di detto Rapporto di Cambio, previo aumento del capitale della Società Incorporante fino a un massimo di n. 9.478.728 azioni, ciascuna del valore nominale di Euro 3,00 (*cf.* la lettera (D) del precedente Paragrafo 1.1.3). Il numero finale delle azioni della Società Incorporante da emettere e assegnare dipenderà in ogni caso dal Rapporto di Cambio (come eventualmente aggiustato) nonché (i) dal numero di azioni proprie detenute da Beni Stabili o di azioni di quest'ultima detenute dalla Società Incorporante, a seconda del caso, alla Data di Efficacia, considerato che nessuna azione della Società Incorporante sarà emessa e assegnata nell'ambito della Fusione ai sensi dell'art. L. 236-3-II del Codice di Commercio Francese e dell'art. 2504-*ter* del Codice Civile con riferimento a tali azioni e (ii) dal numero totale delle azioni di Beni Stabili in circolazione alla Data di Efficacia (diverse dalle azioni proprie e dalle azioni detenute dalla Società Incorporante).

I soci titolari di azioni della Società Incorporante che non siano altresì soci della Società Incorporanda manterranno le azioni dagli stessi possedute alla Data di Efficacia.

Le nuove azioni della Società Incorporante che saranno emesse e assegnate agli azionisti della Società Incorporanda saranno quotate sul mercato regolamentato Euronext Paris, al

pari delle altre azioni in circolazione della Società Incorporante. Peraltro, come indicato nel Progetto di Fusione, FdR intende avviare un processo volto a ottenere la quotazione delle proprie azioni anche sul MTA (c.d. *'dual listing'*) alla Data di Efficacia o in prossimità di tale data.

Le azioni di nuova emissione della Società Incorporante saranno emesse e assegnate agli azionisti di Beni Stabili attraverso il relativo sistema di gestione accentrata o sistema di regolamento sulla base del Rapporto di Cambio. Nel Progetto di Fusione si dà atto dell'impegno di FdR a compiere ogni atto e a depositare presso Euronext Paris qualsiasi documento necessario al fine di consentire l'ammissione a quotazione delle nuove azioni della Società Incorporante a seguito della Fusione il primo giorno di negoziazione successivo alla Data di Efficacia. Le condizioni di ammissione alle negoziazioni saranno indicate in un avviso che sarà pubblicato a cura di Euronext Paris. Alla data della presente Relazione, il calendario di Euronext Paris per l'anno 2019, con indicazione dei giorni di borsa aperta in tale mercato, non è ancora disponibile. Una volta pubblicato, lo stesso sarà consultabile sul sito *internet* www.euronext.com, sezione *"Trading & Products - Calendars & Hours"*.

Ai possessori delle nuove azioni emesse dalla Società Incorporante al servizio del concambio saranno riconosciuti gli stessi identici diritti spettanti ai possessori delle azioni della Società Incorporante già in circolazione, incluso il diritto alla distribuzione degli utili della Società Incorporante, che maturerà esclusivamente a partire dalla Data di Efficacia.

Alla Data di Efficacia, gli azionisti di Beni Stabili che, indipendentemente da eventuali vendite o acquisti di azioni della stessa Beni Stabili effettuati prima della Data di Efficacia, non detengono un numero di azioni della Società Incorporanda tale da consentire agli stessi di ricevere un numero intero di nuove azioni emesse della Società Incorporante (le **"Frazioni di Azioni dell'Incorporante"**), avranno diritto - secondo una procedura conforme alla legge applicabile - a ricevere, in aggiunta al numero intero di azioni della Società Incorporante in applicazione del Rapporto di Cambio, un ammontare in denaro quale liquidazione di tali Frazioni di Azioni dell'Incorporante, nella misura che sarà determinata dagli intermediari ai sensi della legge applicabile.

Prima della Data di Efficacia, la Società Partecipanti alla Fusione e un intermediario o una banca facente parte del sistema di gestione accentrata determineranno le procedure adeguate per il trattamento delle Frazioni di Azioni dell'Incorporante in conformità alla prassi e alle regole di mercato applicabili, nonché ai sensi degli artt. L.228-6-1 e R228-12 del Codice di Commercio Francese, incluse le condizioni per eseguire, previo consenso degli aventi diritto, eventuali operazioni di raggruppamento di Frazioni di Azioni dell'Incorporante volte a ottenere la conversione in un numero intero di azioni della Società Incorporante sulla base del Rapporto di Cambio.

Ulteriori informazioni sulle condizioni e sulla procedura per l'assegnazione delle azioni della Società Incorporante saranno comunicate tramite apposito avviso pubblicato sul sito *internet* www.benistabili.it, nonché su un quotidiano italiano a diffusione nazionale.

Fermo quanto precede, solo azioni intere della Società Incorporante saranno emesse e assegnate nel contesto della Fusione e la Società Incorporante consegnerà solo azioni intere agli azionisti di Beni Stabili. Gli azionisti di Beni Stabili che detengono, alla Data di

Efficacia, un numero di azioni della Società Incorporanda tale da non consentire agli stessi di ricevere un numero intero di azioni della Società Incorporante, si considereranno avere acconsentito espressamente a prendere parte al processo di vendita delle azioni di nuova emissione della Società Incorporante, per un numero corrispondente a tali Frazioni di Azioni dell'Incorporante, come descritto di seguito.

Ai fini del reperimento delle risorse funzionali alla liquidazione delle Frazioni di Azioni dell'Incorporante, all'Assemblea della Società Incorporante convocata per deliberare in merito al Progetto di Fusione sarà proposto di approvare la vendita globale delle azioni di nuova emissione che non siano state assegnate e che corrispondano alle Frazioni di Azioni dell'Incorporante, allo scadere dei 30 (*trenta*) giorni successivi all'ultima delle iscrizioni nei registri delle azioni intere assegnate agli azionisti interessati. La vendita delle azioni di nuova emissione della Società Incorporante avrà luogo sul mercato Euronext Paris attraverso un intermediario finanziario abilitato ai sensi del diritto francese, che sarà nominato per facilitare il pagamento dell'importo netto risultante dalla vendita delle azioni di nuova emissione corrispondenti alle Frazioni di Azioni dell'Incorporante in favore degli azionisti di Beni Stabili aventi diritto (a fini di chiarezza, detto importo sarà al netto di ogni costo di transazione e di ogni altro costo afferente alla vendita delle azioni di nuova emissione corrispondenti alle Frazioni di Azioni dell'Incorporante). L'intermediario così nominato venderà tali azioni di nuova emissione della Società Incorporante sul mercato regolamentato Euronext Paris in nome e per conto degli azionisti di Beni Stabili che prenderanno parte a tale processo, i quali riceveranno un ammontare netto risultante da tale vendita proporzionale alla propria partecipazione.

A fini di chiarezza, nessun interesse sarà corrisposto in relazione all'ammontare spettante agli azionisti della Società Incorporata ai sensi del presente Paragrafo, anche nel caso di ritardo nel pagamento dei relativi importi.

5 DATA DI EFFICACIA DELLA FUSIONE E DATA DI IMPUTAZIONE DELLE OPERAZIONI DELLA SOCIETÀ INCORPORANDA AL BILANCIO DELLA SOCIETÀ INCORPORANTE

Ai sensi dell'art. L 236-31 del Codice di Commercio Francese e per le finalità di cui all'art. 15 del Decreto 108/2008, e subordinatamente all'avveramento (ovvero alla rinuncia, ove consentito dalle applicabili disposizioni di legge) delle condizioni sospensive di cui al precedente Paragrafo 1.1.4, l'efficacia della Fusione da un punto di vista fiscale e contabile sarà posticipata alle ore 23:59 del 31 dicembre 2018, da intendersi quale Data di Efficacia.

A fini contabili e fiscali, le informazioni finanziarie relative alle attività, alle passività e agli altri rapporti giuridici di Beni Stabili saranno registrate nei rendiconti finanziari della Società Incorporante a partire dal 31 dicembre 2018 e, per l'effetto, gli effetti contabili della Fusione saranno rilevati nei rendiconti finanziari della Società Incorporante a partire da tale data.

6 TRATTAMENTO CONTABILE APPLICABILE ALL'OPERAZIONE

Sia Beni Stabili, sia FdR predispongono i rispettivi bilanci consolidati in conformità ai principi IFRS e, a seguito della Fusione, la Società Incorporante continuerà a predisporre i relativi bilanci consolidati in conformità a detti principi.

In base agli IFRS, la Fusione consiste nella riorganizzazione di società esistenti, che non dà

luogo ad alcun cambio di controllo e, pertanto, soddisfa la definizione di “*business combination involving entities or businesses under common control*”, come prevista dal principio contabile IFRS 3 – *Aggregazioni Aziendali*, ma è esclusa dall’ambito di applicazione dell’*acquisition method* disciplinato dal predetto IFRS 3. Di conseguenza, la Fusione sarà registrata come una operazione di patrimonio netto, agli esistenti valori di carico.

Come già indicato, ai sensi del diritto francese, gli effetti contabili della Fusione saranno rilevati nei rendiconti finanziari della Società Incorporante a partire dalla Data di Efficacia.

7 RIFLESSI TRIBUTARI SULLE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE

Ai fini fiscali italiani, la Fusione si qualifica come una fusione transfrontaliera ai sensi dell’art. 178 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (“**TUIR**”), che recepisce la Direttiva 90/434/CEE del Consiglio del 23 luglio 1990 relativa al regime fiscale comune da applicare alle fusioni, alle scissioni, ai conferimenti d’attivo ed agli scambi d’azioni concernenti società di Stati Membri diversi (consolidata nella Direttiva 2009/133/CE del Consiglio del 19 ottobre 2009, la c.d. “Direttiva Fusioni”).

La normativa fiscale italiana prevede la neutralità fiscale della fusione transfrontaliera in relazione agli elementi dell’attivo e del passivo che rimangono connessi con una stabile organizzazione italiana, prevedendo al contrario il realizzo al valore normale degli elementi che non rimangono ad essa connessi.

La Società Incorporante intende mantenere una Stabile Organizzazione in Italia, nella quale far confluire tutti gli elementi dell’attivo e del passivo di Beni Stabili. La Società Incorporante intende optare per l’applicazione alla Stabile Organizzazione del regime di cui all’art. 1, comma 141-*bis*, l. 27 dicembre 2006, n. 296, ai sensi del quale il reddito della Stabile Organizzazione derivante dall’attività di locazione immobiliare sarà assoggettato ad un’imposta sostitutiva dell’imposta sui redditi delle società e dell’imposta regionale sulle attività produttive con aliquota del 20% (*venti per cento*). FdR intende far sì che l’opzione per il regime in discorso decorra fin dal primo periodo d’imposta successivo alla Data di Efficacia della Fusione, in continuità con l’attuale regime SIIQ applicato da Beni Stabili, e pertanto senza la necessità di assolvere alla c.d. imposta di ingresso applicata con aliquota del 20% (*venti per cento*) ai sensi dell’art. 1, comma 126 e seguenti, l. 27 dicembre 2006, n. 296.

Ai sensi dell’art. 180 del TUIR, le riserve in sospensione di imposta incluse nel patrimonio netto di Beni Stabili prima della Fusione devono essere ricostituite nel patrimonio netto della Stabile Organizzazione dopo la Fusione, al fine di preservare il loro stato di sospensione.

Ai sensi dell’art. 181 del TUIR, le perdite fiscali che non sono state generate nell’ambito del consolidato fiscale attualmente in essere tra Beni Stabili e alcune sue società controllate (il “**Consolidato Fiscale**”) e le altre posizioni soggettive di Beni Stabili (quali gli interessi passivi non dedotti e riportati in avanti ai sensi dell’art. 96 TUIR) possono essere riportate dalla Stabile Organizzazione, in conformità all’art. 172, comma 7, del TUIR, in proporzione alla differenza tra gli elementi dell’attivo e del passivo connessi alla Stabile Organizzazione e nei limiti di tale differenza. Il medesimo regime dovrebbe trovare applicazione anche con

riferimento alle eventuali perdite generate nell'ambito del Consolidato Fiscale che dovessero essere attribuite a Beni Stabili in caso di interruzione di tale Consolidato Fiscale

FdR intende presentare un'istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 124, comma 5, del TUIR al fine di dimostrare la sussistenza dei presupposti per la continuazione del Consolidato Fiscale attualmente in essere tra Beni Stabili e alcune sue società controllate, mediante l'assunzione, per mezzo della Stabile Organizzazione, del ruolo di consolidante. FdR ritiene che ricorrano i presupposti per ottenere una risposta positiva a tale interpello, la cui presentazione non è richiesta in via obbligatoria dalla legge ma ha natura facoltativa. È peraltro previsto che, in caso di una eventuale risposta negativa, la conseguente interruzione del Consolidato Fiscale non comporterebbe conseguenze negative particolarmente significative.

La Fusione determina l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa pari a Euro 200 (*duecento*).

Ai sensi della normativa italiana in materia di imposte sui redditi, la Fusione non comporterà alcun evento imponibile per gli azionisti italiani di Beni Stabili. Le azioni della Società Incorporante ricevute da tali azionisti alla Data di Efficacia avranno complessivamente lo stesso valore fiscalmente riconosciuto delle azioni di Beni Stabili possedute dai predetti azionisti prima della Fusione.

8 STRUTTURA DELL'ASSETTO PROPRIETARIO DELLA SOCIETÀ INCORPORANTE A SEGUITO DELL'OPERAZIONE

Alla data di approvazione della presente Relazione, secondo quanto indicato nel Progetto di Fusione, FdR detiene una partecipazione nel capitale di Beni Stabili rappresentativa di circa il 59,87%. La Società Incorporante esercita, pertanto, il controllo di diritto sulla Società Incorporanda. FdR esercita inoltre su Beni Stabili attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile.

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, e delle ulteriori informazioni in possesso dell'Emittente, in aggiunta a FdR, i seguenti azionisti risultano partecipare al capitale sociale di Beni Stabili in misura superiore al 5%:

Dichiarante	Azionista diretto	% totale sul capitale sociale
Credit Agricole S.A.	Predica S.A.	5,697

La società Delfin S.à.r.l. risulta inoltre detenere una partecipazione nel capitale sociale di Beni Stabili pari a circa il 3,4%.

Alla stessa data, secondo quanto comunicato da FdR sulla base della documentazione pubblicamente disponibile e delle ulteriori risultanze a disposizione sul sito *internet* dell'autorità dei mercati francese (*Autorité des marchés financiers* - AMF), i seguenti azionisti risultano partecipare al capitale sociale della Società Incorporante in misura superiore al 5%:

Azionista	% sul capitale sociale
Gruppo Delfin S.à.r.l.	28,3%

Assurances du Crédit Mutuel	8,3%
Gruppo Covéa	7,8%
Gruppo Crédit Agricole Assurances	7,4%

Tenuto conto del Rapporto di Cambio e assumendo che non siano esercitati diritti di recesso, le percentuali stimate di partecipazione nel capitale sociale della Società Incorporante a seguito della Fusione sono indicate nella tabella che segue:

Azionista	% sul capitale sociale
Gruppo Delfin S.àr.l.	26,4%
Gruppo Crédit Agricole Assurances	8,1%
Assurances du Crédit Mutuel	7,6%
Gruppo Covéa	7,0%
Flottante	50,8%
Azioni proprie	0,1%

9 EFFETTI DELL'OPERAZIONE SUI PATTI PARASOCIALI

Sulla base di quanto noto al pubblico, alla data della presente Relazione non risulta in essere alcun patto parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, relativo alle azioni di FdR e/o alle azioni di Beni Stabili.

10 VALUTAZIONI INERENTI IL DIRITTO DI RECESSO – AZIONISTI LEGITTIMATI AD ESERCITARE IL DIRITTO DI RECESSO

In caso di approvazione della Fusione da parte dell'Assemblea straordinaria convocata per il giorno 5 settembre 2018, alle ore 11:00, in unica convocazione, gli azionisti di Beni Stabili che non abbiano concorso alla deliberazione di Fusione (vale a dire, gli azionisti che non abbiano partecipato all'Assemblea o che abbiano votato contro la proposta di deliberazione o che si siano astenuti dal votare) avranno la facoltà di esercitare il diritto di recesso entro e non oltre 15 (*quindici*) giorni dall'iscrizione del verbale dell'Assemblea medesima presso il Registro delle Imprese di Roma, ai sensi:

- (i) dell'art. 2437, comma 1, lettera (c), del Codice Civile, considerato che, come conseguenza della Fusione, la sede sociale della Società Incorporanda sarà trasferita fuori dall'Italia;
- (ii) dell'art. 5 del Decreto 108/2008, considerato che la Società Incorporante è soggetta alla legge di un paese diverso dall'Italia (vale a dire il diritto francese).

L'efficacia del recesso e della relativa procedura di liquidazione sarà subordinata al verificarsi (ovvero alla rinuncia, per quanto consentito dalla legge), delle condizioni

sospensive della Fusione di cui al precedente Paragrafo 1.1.4, lettere da (a) a (c), fermo restando che il trasferimento delle azioni dei recedenti avverrà solo all'esito del regolamento del Prezzo di Liquidazione (come di seguito definito) secondo le modalità di seguito descritte.

Ai sensi dell'art. 2437-*bis* del Codice Civile, gli azionisti legittimati potranno esercitare il diritto di recesso, in relazione a parte della ovvero all'intera partecipazione detenuta, inviando una comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata alla sede legale di Beni Stabili non oltre il predetto termine di 15 (*quindici*) giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma della delibera adottata dall'Assemblea straordinaria. L'avviso relativo all'avvenuta iscrizione della predetta delibera sarà pubblicato nel rispetto della normativa italiana, inclusa la pubblicazione su un quotidiano a diffusione nazionale, e sarà in ogni caso messo a disposizione sul sito *internet* www.benistabili.it, sezione "*Governance – Documenti - Avvisi*" e sezione "*Investor relations - Progetto di fusione con Foncière des Régions*". Tale avviso conterrà maggiori dettagli in merito alle modalità e alle condizioni di esercizio del diritto di recesso da parte dei soggetti legittimati.

Fermo quanto previsto dall'art. 127-*bis* del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, gli azionisti che esercitino il diritto di recesso dovranno far pervenire un'apposita comunicazione effettuata da un intermediario autorizzato, attestante la proprietà ininterrotta, in capo al recedente, delle azioni oggetto di recesso da prima dell'apertura dei lavori dell'Assemblea straordinaria di Beni Stabili e fino alla data della comunicazione in oggetto.

Il prezzo di liquidazione pagabile agli azionisti, calcolato nel rispetto dei criteri di cui all'art. 2437-*ter* del Codice Civile, è pari a Euro 0,7281 per ciascuna azione della Società Incorporanda in relazione alla quale sia stato esercitato il diritto di recesso (il "**Prezzo di Liquidazione**"). Il Prezzo di Liquidazione è pari alla media aritmetica dei prezzi di chiusura (come calcolato da Borsa Italiana) delle azioni ordinarie della Società Incorporanda nel periodo di 6 (*sei*) mesi antecedenti la data di pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea. Il Prezzo di Liquidazione sarà ricevuto dai legittimati attraverso i rispettivi depositari nei termini che saranno resi noti dall'Emittente ai sensi delle norme di legge e di regolamento applicabili.

Ai sensi dell'art. 2437-*quater* del Codice Civile, le azioni di Beni Stabili rispetto alle quali verrà esercitato il diritto di recesso saranno dapprima offerte in opzione e prelazione agli azionisti della Società Incorporanda in misura proporzionale al numero delle azioni possedute, nonché ai possessori delle Obbligazioni Convertibili sulla base del Rapporto di Cambio.

Qualora i soci di Beni Stabili e/o i possessori delle Obbligazioni Convertibili, a seconda del caso, non acquistino tutte le azioni oggetto di recesso, Beni Stabili potrà a propria discrezione collocare presso terzi, ai sensi di legge, la rimanente parte delle azioni rispetto alle quali sia stato esercitato il diritto di recesso e che siano rimaste inoperte o non acquistate in prelazione. Nel rispetto delle norme di legge e di regolamento applicabili, Beni Stabili si è altresì riservata la possibilità, a propria discrezione, di negoziare impegni di acquisto delle azioni da parte di terzi, inclusi azionisti, banche o intermediari finanziari, che potranno essere perfezionati anche successivamente alla conclusione della procedura di liquidazione delle azioni oggetto di recesso e in ogni caso prima della Data di Efficacia.

Nel caso in cui residuino ulteriori azioni di Beni Stabili non acquistate, le stesse verranno acquistate da Beni Stabili prima della Data di Efficacia (ferma restando la possibile successiva disposizione delle stesse prima della Data di Efficacia) e/o dalla Società Incorporante risultante dalla Fusione a seguito dell'efficacia della stessa, secondo i termini di legge, salva in ogni caso l'attivazione di eventuali impegni di acquisto di terzi.

Ai fini di quanto precede, all'Assemblea straordinaria di Beni Stabili convocata per il 5 settembre 2018 sarà altresì proposto, quale deliberazione inerente e strumentale all'Operazione, per quanto occorrer possa di autorizzare il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente a procedere all'acquisto di azioni proprie dagli azionisti che abbiano eventualmente esercitato il diritto di recesso, al Prezzo di Liquidazione, nella quantità che sarà ritenuta necessaria od opportuna al fine di consentire il buon esito del procedimento di liquidazione previsto dall'art. 2437-*quater* del Codice Civile, conferendo altresì il potere di disporre delle azioni così acquistate, in una o più volte e senza alcun vincolo temporale e anche prima di avere esaurito gli acquisti ai sensi dell'autorizzazione concessa in questa sede, stabilendo i tempi e le modalità esecutive delle relative operazioni e in ogni caso secondo quanto ritenuto necessario od opportuno per il buon esito dell'Operazione nel suo complesso. A fini di chiarezza, resta comunque ferma l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie deliberata dall'Assemblea degli azionisti di Beni Stabili riunitasi in data 12 aprile 2018.

La liquidazione in danaro delle azioni di Beni Stabili rispetto alle quali sia stato esercitato il diritto di recesso verrà pertanto eseguita, come detto subordinatamente al verificarsi (ovvero alla rinuncia, per quanto consentito dalla legge), delle condizioni sospensive della Fusione di cui al precedente Paragrafo 1.1.4, lettere da (a) a (c), come segue:

- (i) qualora le azioni siano integralmente (a) acquistate da altri azionisti di Beni Stabili (diversi dalla Società Incorporante) e/o da possessori di Obbligazioni Convertibili in esercizio dei diritti di opzione e/o di prelazione a essi spettanti, e/o (b) collocate presso soggetti terzi, il pagamento del Prezzo di Liquidazione avverrà in favore di tutti gli azionisti recedenti entro la Data di Efficacia;
- (ii) qualora, invece, una parte delle azioni resti inoptata o invenduta all'esito dell'offerta in opzione e/o in prelazione e/o del collocamento presso terzi, le Società Partecipanti alla Fusione si riservano la facoltà, ove applicabile, di prevedere che il pagamento del Prezzo di Liquidazione in favore di tutti gli azionisti recedenti possa avvenire in due soluzioni, la prima delle quali da corrispondersi a ciascun avente diritto prima della Data di Efficacia, e la seconda successivamente alla Data di Efficacia, in ogni caso in proporzione al numero di azioni per le quali sia stato esercitato il diritto di recesso, salva comunque l'attivazione di eventuali impegni di acquisto di terzi.

I termini e modalità delle offerte, della liquidazione e dei criteri di riparto verranno indicati con apposito avviso pubblicato ai sensi di legge e di regolamento, ivi incluso sul sito *internet* www.benistabili.it, nonché su un quotidiano italiano a diffusione nazionale.

A far data dalla ricezione della comunicazione di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*bis* del Codice Civile, gli azionisti della Società Incorporanda che eserciteranno il diritto di recesso non saranno legittimati a esercitare i diritti patrimoniali relativi alle azioni rispetto alle quali

sia stato esercitato il diritto di recesso (ivi incluso, a fini di chiarezza, il diritto a percepire qualunque dividendo, acconto su dividendo o distribuzione, la cui deliberazione e il cui pagamento siano successivi all'esercizio del diritto di recesso).

11 IMPATTO DELLA FUSIONE SU AZIONISTI, CREDITORI E DIPENDENTI DI BENI STABILI

11.1 Impatto della Fusione sugli azionisti di Beni Stabili

Con riguardo alla nuova struttura proprietaria della Società Incorporante a seguito della Fusione, si rinvia al precedente Paragrafo 8, mentre con riferimento agli effetti fiscali si rinvia al precedente Paragrafo 7.

Resta fermo il diritto di recesso in favore degli azionisti di Beni Stabili che non abbiano concorso alla deliberazione di Fusione (vale a dire, gli azionisti che non abbiano partecipato all'Assemblea o che abbiano votato contro la proposta di deliberazione o che si siano astenuti dal votare). Si veda, al riguardo, il precedente Paragrafo 10.

Con riferimento al regime dei diritti riconosciuti agli azionisti di una società francese (ossia FdR), le cui azioni sono quotate sul mercato regolamentato Euronext Paris, si rinvia alla tabella contenente un riassunto comparativo tra (a) i principali diritti attualmente spettanti agli azionisti di Beni Stabili in base al diritto italiano e allo statuto della Società Incorporanda e (b) i diritti che spetteranno agli azionisti della Società Incorporante a seguito dell'Operazione in base al diritto francese e allo statuto della stessa, riportata in appendice alla presente relazione.

Si veda altresì lo statuto della Società Incorporante che entrerà in vigore alla Data di Efficacia, accluso al Progetto di Fusione quale "*Allegato 3*".

11.2 Impatto della Fusione sui creditori di Beni Stabili

Ai sensi dell'art. 2503 del Codice Civile, i creditori della Società Incorporanda (inclusi gli obbligazionisti e i possessori di Obbligazioni Convertibili) possono opporsi alla Fusione entro 60 (*sessanta*) giorni dall'ultima delle iscrizioni previste dall'art. 2502-*bis* del Codice Civile.

Anche in caso di opposizione, il Tribunale competente – se ritenga infondato il rischio di pregiudizio dei creditori ovvero qualora la società abbia rilasciato una garanzia sufficiente a soddisfare le pretese dei creditori – può disporre che la Fusione abbia comunque luogo nonostante l'opposizione, ai sensi dell'art. 2445 del Codice Civile.

11.3 Impatto della Fusione sui dipendenti di Beni Stabili

Non si prevede che la Fusione abbia effetti significativi sui dipendenti.

Dal momento che la Società Incorporanda e la Società Incorporante non sono soggette alle regole riguardanti la partecipazione dei lavoratori nello Stato Membro dove hanno rispettivamente la sede sociale, né operanti in un sistema che prevede la partecipazione dei lavoratori, non troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 133 della Direttiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017 relativa ad alcuni aspetti di diritto societario. Analogamente, le condizioni disciplinate dall'art. 19 del Decreto 108/2008 in relazione alla partecipazione dei dipendenti non saranno applicabili, posto che Beni Stabili non è gestita nel regime di partecipazione dei dipendenti.

Le Società Partecipanti alla Fusione avvieranno le consultazioni e la procedura informativa con i sindacati dei lavoratori ai sensi dell'art. 47 della Legge n. 428/1990 ai sensi del diritto italiano, che saranno completate prima della Data di Efficacia.

Come precedentemente indicato, nel Progetto di Fusione si prevede che, a partire dalla Data di Efficacia, la Società Incorporante costituirà una Stabile Organizzazione nel territorio italiano, alla quale saranno attribuiti gli elementi dell'attivo e del passivo attualmente nella titolarità di Beni Stabili. La stabile organizzazione, che beneficerà del regime speciale previsto in Italia per le SIIQ, continuerà a svolgere, senza soluzione di continuità e utilizzando il personale dipendente attualmente in forza alla Società, le medesime attività svolte dalla stessa fino alla Data di Efficacia.

I dipendenti di Beni Stabili beneficeranno dello stesso trattamento economico e normativo precedente alla Fusione, in maniera specifica per quanto riguarda l'anzianità di servizio.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Signori Azionisti,

in considerazione di quanto sopra esposto e illustrato, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera:

“L'Assemblea degli azionisti di Beni Stabili S.p.A. SIIQ, riunitasi in sede straordinaria

- *preso atto dell'iscrizione del Progetto di Fusione per incorporazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ in Foncière des Régions S.A. a norma degli articoli 2501-ter e 2501-septies del Codice Civile, e degli altri depositi rilevanti;*
- *esaminati e discussi il Progetto di Fusione e la Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili predisposta ai sensi dell'articolo 2501-quinquies del Codice Civile, dell'art. 8 del D.Lgs. n. 108/2008 e dell'art. 70, comma 2, del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971/99;*
- *preso atto della situazione patrimoniale di Beni Stabili al 30 giugno 2018, quale situazione patrimoniale di fusione ex articolo 2501-quater del Codice Civile;*
- *preso atto della relazione sulla congruità del rapporto di cambio redatta ai sensi dell'articolo 2501-sexies del Codice Civile e dell'articolo 9 del richiamato D.Lgs. n. 108/2008 dalla società EY S.p.A. quale esperto indipendente designato dal Tribunale di Roma;*

delibera

1. *di approvare il Progetto di Fusione per incorporazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ, con sede in Roma, via Piemonte n. 38, in Foncière des Régions S.A., con sede in Metz (Francia), 18 avenue François Mitterand, così come iscritto nel Registro delle Imprese di Roma il 26 luglio 2018 e pubblicato sul sito internet della Società;*

2. *di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso all'Amministratore Delegato, con piena facoltà di subdelega e nomina di procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti, ogni opportuno potere per:*
 - (i) *dare attuazione alla Fusione e rendere esecutiva a norma di legge la deliberazione di cui sopra;*
 - (ii) *stipulare e sottoscrivere, anche a mezzo di speciali procuratori, l'atto di fusione e in genere compiere o far sì che venga compiuto qualsiasi atto, anche rettificativo, precisativo, od integrativo, e sottoscrivere o far sì che venga sottoscritto qualsiasi documento, ai sensi del diritto applicabile, nella misura ritenuta necessaria o anche solo opportuna per l'esecuzione delle deliberazioni di cui sopra e, più in generale, il buon esito dell'operazione;*
3. *per quanto occorrer possa, ferma restando l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie deliberata dall'Assemblea degli azionisti riunitasi in data 12 aprile 2018, di autorizzare il Consiglio di Amministrazione e per esso l'Amministratore Delegato a procedere all'acquisto di azioni di Beni Stabili S.p.A. SIIQ dagli azionisti che abbiano eventualmente esercitato il diritto di recesso, al prezzo determinato ai sensi dell'art. 2437-ter del Codice Civile, nella quantità che sarà ritenuta necessaria od opportuna al fine di consentire il buon esito del procedimento di liquidazione previsto dall'art. 2437-quater del Codice Civile, conferendo altresì il potere di disporre delle azioni così acquistate, in una o più volte e senza alcun vincolo temporale e anche prima di avere esaurito gli acquisti ai sensi dell'autorizzazione concessa in questa sede, stabilendo i tempi e le modalità esecutive delle relative operazioni e in ogni caso secondo quanto ritenuto necessario od opportuno per il buon esito dell'operazione nel suo complesso;*
4. *di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso all'Amministratore Delegato, con piena facoltà di subdelega e nomina di procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti, ogni opportuno potere per accettare o introdurre nelle deliberazioni di cui sopra ogni modifica, integrazione o soppressione, non sostanziale, che si rendesse necessaria, a richiesta dalle competenti Autorità o ai fini dell'iscrizione nel Registro delle Imprese, nonché per procedere al deposito e all'iscrizione medesima, ai sensi di legge, con esplicita anticipata dichiarazione di approvazione e ratifica e per fare quanto altro si rendesse necessario per l'attuazione delle presenti deliberazioni?'*

Roma, 18 luglio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili

Il Presidente

(Dott. Ariberto Fassati)

APPENDICE

Tabella comparativa dei diritti spettanti agli azionisti di Beni Stabili e di FdR

La tabella che segue è per fini meramente indicativi e non contiene, né può essere intesa alla stregua di, una descrizione completa e accurata di tutti i diritti riconosciuti ai soci di una società di diritto francese (inclusa la Società Incorporante), ovvero che possano assumere rilievo ai fini delle autonome valutazioni degli Azionisti in relazione all'Operazione descritta nel presente Documento Informativo.

Si invitano gli Azionisti a consultare propri consulenti legali al fine di approfondire eventuali aspetti di interesse.

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<i>Corporate governance</i>	
Gli organi sociali di Beni Stabili sono l'assemblea degli azionisti, il consiglio di amministrazione e il collegio sindacale.	Gli organi sociali della Società Incorporante sono l'assemblea degli azionisti e il consiglio di amministrazione. Per le società del medesimo tipo della Società Incorporante, l'ordinamento francese non contempla la figura del collegio sindacale, né di un organo sociale a esso equiparabile per natura e funzioni.
<i>Assemblea ordinaria degli azionisti</i>	
Ai sensi del diritto italiano e dello statuto di Beni Stabili, l'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, entro 120 (<i>centoventi</i>) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Essa potrà essere convocata nel maggior termine di 180 (<i>centottanta</i>) giorni, quando la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società; in questi casi gli amministratori segnalano nella relazione sulla	Ai sensi del diritto francese, l'assemblea degli azionisti si riunisce annualmente entro 6 (<i>sez</i>) mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale, per approvare il bilancio d'esercizio annuale. Tale termine può essere prorogato con provvedimento del tribunale competente. L'assemblea ordinaria è competente in relazione a tutte le materie che non sono di competenza dell'assemblea straordinaria, vale a

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>gestione le ragioni della dilazione.</p> <p>L'assemblea ordinaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - approva il bilancio; - nomina e revoca gli amministratori; - nomina i sindaci e il presidente del collegio sindacale e, quando previsto, il soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti; - determina il compenso degli amministratori e dei sindaci; - delibera sulla responsabilità degli amministratori e dei sindaci; - delibera sugli altri oggetti attribuiti dalla legge alla competenza dell'assemblea, nonché sulle autorizzazioni eventualmente richieste dallo statuto per il compimento di atti degli amministratori, ferma in ogni caso la responsabilità di questi per gli atti compiuti; - approva l'eventuale regolamento dei lavori assembleari. <p>L'assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente se nominato o, in caso di assenza di quest'ultimo, dal consigliere più anziano di età. In caso di loro assenza, da un presidente eletto a tale scopo dall'assemblea stessa fra gli azionisti con il voto della maggioranza dei presenti.</p> <p>Le assemblee si tengono in unica convocazione. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta, qualunque sia la parte d</p>	<p>dire le deliberazioni che non comportano una modifica dello statuto sociale, ivi incluse le deliberazioni afferenti a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nomina degli amministratori; - l'approvazione del bilancio d'esercizio annuale, la destinazione degli utili e la distribuzione di dividendi; - l'approvazione preventiva e successiva della remunerazione dei dirigenti con poteri esecutivi (c.d. sistema 'say on pay'); - l'approvazione di operazioni con parti correlate; - l'acquisto di azioni proprie. <p>Il presidente del consiglio di amministrazione, o in assenza di quest'ultimo il vice presidente, presiede l'assemblea. In loro assenza, tale ruolo è svolto da un amministratore all'uopo designato dal consiglio. In difetto, il presidente è designato direttamente dall'assemblea.</p> <p>Le assemblee ordinarie sono validamente costituite in prima convocazione con la presenza, in proprio o per rappresentanza, di azioni rappresentative di almeno il 20% (<i>venti per cento</i>) delle azioni rappresentative del capitale con diritto di voto. Nessun <i>quorum</i> è invece richiesto per le assemblee ordinarie in seconda convocazione.</p> <p>Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta del capitale con diritto di voto rappresentato.</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
capitale rappresentata.	
<i>Assemblea straordinaria degli azionisti</i>	
<p>L'assemblea straordinaria degli azionisti delibera sulle modifiche dello statuto della società, ivi inclusi gli aumenti del capitale, il trasferimento della sede sociale all'estero, le modifiche dell'oggetto sociale e tutte le altre materie previste ai sensi della legge italiana, quali la liquidazione o lo scioglimento della società, nonché le fusioni e le scissioni.</p> <p>Anche le assemblee straordinarie si tengono in unica convocazione.</p> <p>L'assemblea straordinaria è costituita quando è rappresentato almeno 1/5 (<i>un quinto</i>) del capitale sociale e delibera con il voto favorevole di almeno i 2/3 (<i>due terzi</i>) del capitale rappresentato in assemblea.</p>	<p>L'assemblea straordinaria è competente a deliberare le modificazioni dello statuto sociale e così, tra l'altro, le modifiche dell'oggetto sociale, le modifiche della denominazione sociale, il trasferimento della sede sociale, lo scioglimento o la proroga della società, aumenti e riduzioni del capitale sociale, modifiche dei diritti di trasferimento delle azioni o del valore nominale di queste ultime, nonché modifiche delle disposizioni inerenti la distribuzione degli utili.</p> <p>Tra le competenze dell'assemblea straordinaria figurano altresì le deliberazioni in materia di fusioni, conferimenti in natura e scissioni.</p> <p>Le assemblee straordinarie sono validamente costituite, in prima convocazione, con la presenza, in proprio o per rappresentanza, di azioni rappresentative di almeno il 25% (<i>venticinque per cento</i>) delle azioni rappresentative del capitale con diritto di voto. In seconda convocazione, il <i>quorum</i> costitutivo richiesto di almeno il 20% (<i>venti per cento</i>) delle azioni rappresentative del capitale con diritto di voto.</p> <p>Le deliberazioni sono validamente adottate a maggioranza dei 2/3 (<i>due terzi</i>) del capitale con diritto di voto rappresentato.</p>
<i>Partecipazione alle assemblee</i>	

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>Ai sensi del diritto italiano e dello statuto di Beni Stabili, possono intervenire in assemblea i soggetti per i quali sia pervenuta alla società la comunicazione dell'intermediario abilitato, che attesti, sulla base delle risultanze contabili al 7° (<i>settimo</i>) giorno di mercato aperto precedente la data dell'assemblea (c.d. '<i>record date</i>'), la legittimazione dei soggetti stessi all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. La predetta comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire alla società entro la fine del 3° (<i>terzo</i>) giorno di mercato aperto precedente la data dell'assemblea.</p> <p>La legittimazione all'intervento e al voto in assemblea resta ferma qualora la comunicazione sia pervenuta alla società oltre i termini di cui sopra, purché entro l'inizio dei lavori assembleari.</p> <p>Ciascun azionista può intervenire, alternativamente, di persona ovvero per delega. Non sono consentiti l'intervento e il voto per corrispondenza ovvero con mezzi elettronici.</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, possono intervenire in assemblea gli azionisti che possano comprovare il loro <i>status</i> di socio sulla base della registrazione delle relative azioni a loro nome ovvero a nome degli intermediari registrati per loro conto, entro la mezzanotte (fuso orario di Parigi) del 2° (<i>secondo</i>) giorno di borsa aperta precedente la data fissata per l'assemblea.</p> <p>Ciascun azionista può intervenire, alternativamente: (<i>i</i>) di persona; (<i>ii</i>) a mezzo teleconferenza o esercitando il voto con mezzi di partecipazione elettronica, tra i quali <i>internet</i>, previa approvazione da parte del consiglio di amministrazione; (<i>iii</i>) per corrispondenza o per via elettronica; ovvero (<i>iv</i>) tramite procura conferita a persone fisiche o giuridiche.</p>
<i>Diritti di voto</i>	
<p>Le azioni sono nominative e in forma dematerializzata.</p> <p>Ciascuna azione dà diritto a un voto.</p> <p>Beni Stabili non ha emesso azioni a voto plurimo o maggiorato, né azioni di categoria speciale.</p>	<p>Ciascuna azione dà diritto a un voto.</p> <p>La Società Incorporante non ha emesso azioni a voto plurimo o azioni di categoria speciale.</p>
<i>Avviso di convocazione</i>	

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>Fermi i poteri di convocazione spettanti per legge al collegio sindacale o a due dei suoi membri e quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, l'assemblea viene convocata dal presidente del consiglio di amministrazione o da chi ne fa le veci, mediante avviso da pubblicarsi nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito <i>internet</i> della società nonché con le modalità previste dalla CONSOB con proprio regolamento.</p> <p>L'avviso di convocazione è pubblicato entro il 30° (<i>trentesimo</i>) giorno precedente la data dell'assemblea, salvo ove diversamente previsto dalla legge e dai regolamenti applicabili.</p> <p>L'avviso di convocazione reca, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza nonché l'elenco delle materie da trattare; - una descrizione chiara e precisa delle procedure da rispettare per poter partecipare e votare in assemblea, secondo quanto previsto dalla legge; - la <i>record date</i>, con la precisazione che coloro che diventeranno titolari delle azioni solo successivamente a tale data non avranno il diritto di intervenire e votare in assemblea; - le modalità e i termini di reperibilità del testo integrale delle proposte di deliberazione, unitamente alle relazioni illustrative, e dei documenti che saranno sottoposti all'assemblea; 	<p>Ai sensi del diritto francese, l'assemblea degli azionisti è convocata dal consiglio di amministrazione ovvero, in difetto, dai sindaci o da qualsiasi altro soggetto competente.</p> <p>L'avviso "preliminare" di convocazione (<i>avis de réunion</i>) deve essere pubblicato nella gazzetta francese degli avvisi legali obbligatori (c.d. 'BALO', acronimo di "<i>Bulletin des annonces légales obligatoires</i>") almeno 35 (<i>trentacinque</i>) giorni prima della data dell'assemblea, nonché sul sito <i>internet</i> della società almeno 21 (<i>ventuno</i>) giorni prima della data dell'assemblea medesima.</p> <p>Nel predetto avviso preliminare sono indicati, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la denominazione, la ragione sociale, il capitale sociale, la sede legale e il numero di iscrizione presso il competente registro delle società; - l'ordine del giorno dell'assemblea; - la data, l'orario e il luogo di svolgimento dell'assemblea; - il tipo di assemblea (ordinaria, straordinaria o speciale di categoria); - le deliberazioni che saranno proposte in assemblea; - il luogo e le modalità per l'esercizio del diritto di voto (incluse eventuali forme di voto a distanza); - l'indicazione delle modalità procedurali e dei termini per le proposte di integrazione dell'ordine del giorno e della formulazione di domande scritte da parte degli azionisti.

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>- ove pertinente, le modalità e i termini di presentazione delle liste per l'elezione dei componenti del consiglio di amministrazione e del componente di minoranza del collegio sindacale.</p>	<p>È inoltre previsto un secondo avviso (denominato <i>avis de convocation</i>), contenente le proposte di deliberazione eventualmente presentate dagli azionisti e le valutazioni del consiglio di amministrazione in merito alle stesse, da pubblicarsi almeno 15 (<i>quindici</i>) giorni prima della data dell'assemblea su un quotidiano autorizzato alla pubblicazione di avvisi legali, nel <i>BALO</i> di cui sopra e sul sito <i>internet</i> della società. Gli azionisti titolari delle azioni in forma registrata (<i>au nominatif</i>) ⁽¹⁾ devono essere informati dell'assemblea a mezzo posta o posta elettronica. Le rappresentanze dei lavoratori, degli obbligazionisti e di altre categorie sono parimenti informati su base individuale.</p>
<p><i>Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea, presentazione di nuove proposte di delibera e diritto di porre domande prima dell'assemblea</i></p>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, i soci che, anche congiuntamente, rappresentino almeno 1/40 (<i>un quarantesimo</i>) del capitale sociale possono chiedere, entro 10 (<i>dieci</i>) giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea (o nel termine più breve previsto dalla legge) l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Colui al quale spetta il diritto di</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, detengano determinate percentuali di capitale (calcolate in maniera mobile, nella misura del 4% per Euro 750.000 di capitale sociale, 2,5% per la porzione di capitale compresa tra Euro 750.000 ed Euro 7.500.000, 1% per la porzione di capitale compresa tra Euro 7.500.000 ed Euro 15.000.000 e 0,5% per la rimanente porzione di capitale sociale) possono richiedere l'integrazione dell'ordine del giorno o di punti all'ordine del</p>

(1) Ai sensi del diritto francese, le azioni di una società quotata possono essere sia al portatore (*au porteur*), sia in forma registrata (*au nominatif*). Nel caso di azioni al portatore, che rappresentano la forma maggiormente diffusa in Francia, il nominativo del titolare non è noto all'emittente. Lo statuto può in ogni caso prevedere la facoltà dell'emittente di richiedere, in qualsiasi momento, al depositario centrale (c.d. CSD, vale a dire Euroclear France) il nominativo, la nazionalità, la data di costituzione o di nascita e l'indirizzo del titolare delle azioni al portatore. Euroclear France ha accesso alle predette informazioni tramite i depositari delle azioni. Quando le azioni sono in forma registrata (*au nominatif*), il nominativo dell'azionista figura invece nei libri sociali dell'emittente.

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>voto può presentare individualmente proposte di deliberazione in assemblea.</p> <p>L'integrazione dell'ordine del giorno non è ammessa per gli argomenti sui quali l'assemblea delibera, a norma di legge, su proposta dell'organo di amministrazione o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta.</p> <p>I soci che richiedono l'integrazione predispongono una relazione che riporti la motivazione delle proposte di deliberazione sulle nuove materie di cui essi propongono la trattazione ovvero la motivazione relativa alle ulteriori proposte di deliberazione presentate su materie già all'ordine del giorno. La relazione è trasmessa al consiglio di amministrazione che la mette a disposizione del pubblico, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.</p> <p>Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, nei termini indicati nell'avviso di convocazione. Alle domande pervenute prima dell'assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. Non è dovuta una risposta, neppure in assemblea, alle domande poste prima della stessa, quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato “domanda e risposta” nella sezione del sito internet della società ovvero quando la risposta sia stata pubblicata. Si considera fornita in assemblea la risposta in formato cartaceo messa a disposizione all'inizio dell'adunanza, di ciascuno degli aventi diritto al voto.</p>	<p>giorno, compreso il licenziamento o la nomina di amministratori, entro il 25° (<i>venticinquesimo</i>) giorno precedente la data dell'assemblea e non oltre il 20° (<i>ventesimo</i>) giorno successivo alla data di pubblicazione dell'avviso di convocazione (<i>avis de convocation</i>).</p> <p>Gli azionisti possono altresì proporre direttamente nel corso dell'assemblea la modifica delle proposte di delibera presentate dal consiglio di amministrazione, inclusa la proposta di nominare un amministratore in alternativa a un candidato proposto dal consiglio.</p> <p>Gli azionisti, inoltre, possono presentare domande scritte prima dell'assemblea. Il consiglio di amministrazione fornisce una risposta nel corso della stessa assemblea. In alternativa, la domanda si considera evasa se la risposta è pubblicata in una pagina dedicata del sito <i>internet</i> della società.</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<i>Diritto degli azionisti di convocare l'assemblea</i>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, gli amministratori devono convocare senza ritardo l'assemblea, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentino almeno 1/20 (<i>un ventesimo</i>) del capitale sociale e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare.</p> <p>Se gli amministratori, oppure in loro vece i sindaci, non provvedono, il tribunale, sentiti i componenti degli organi amministrativi e di controllo, ove il rifiuto di provvedere risulti ingiustificato, ordina con decreto la convocazione dell'assemblea, designando la persona che deve presiederla.</p> <p>La convocazione su richiesta di soci non è ammessa per argomenti sui quali l'assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta.</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, gli azionisti non hanno il diritto di convocare autonomamente l'assemblea, fatta eccezione per il nuovo azionista di controllo a seguito di un'offerta pubblica.</p> <p>Gli azionisti che rappresentino più del 5% (<i>cinque per cento</i>) del capitale sociale possono richiedere al competente tribunale la convocazione di un'assemblea. Il tribunale, in ogni caso, può ordinare la convocazione dell'assemblea esclusivamente in presenza di giusta causa e se lo richiede l'interesse della società, non invece nel caso in cui la richiesta risponda all'interesse del solo azionista richiedente.</p>
<i>Deleghe di voto</i>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, coloro ai quali spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare nell'assemblea. La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e i documenti relativi devono essere conservati dalla società.</p> <p>La legge disciplina altresì la sollecitazione delle deleghe di voto, vale a dire la richiesta di conferimento di deleghe di voto rivolta a più di 200 (<i>duecento</i>) azionisti su specifiche proposte di voto ovvero accompagnata da raccomandazioni, dichiarazioni o altre</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, gli azionisti possono delegare altri soggetti, persone fisiche o giuridiche, ai fini dell'esercizio del diritto di voto in una data assemblea.</p> <p>Sono altresì ammesse le sollecitazioni di deleghe di voto e, in tal caso, il promotore è tenuto a pubblicare le proprie intenzioni di voto e a fornire informazioni su eventuali situazioni di conflitto di interesse di cui lo stesso sia portatore. Lo stesso soggetto è tenuto a pubblicare, in particolare, un documento denominato</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>indicazioni idonee a influenzare il voto. La sollecitazione è effettuata dal promotore mediante la diffusione di un prospetto e di un modulo di delega.</p> <p>Il voto relativo alle azioni per le quali è stata rilasciata la delega è esercitato dal promotore. Le norme regolamentari disciplinano altresì, tra l'altro, gli obblighi di comportamento del promotore, la revoca della delega e la possibilità di esprimere voto difforme da quello indicato nelle istruzioni.</p>	<p>“politica di voto” (<i>politique de vote</i>) sul sito <i>internet</i> dallo stesso designato e a renderlo disponibile presso la sede sociale o nel diverso luogo eventualmente dallo stesso indicato. Il predetto documento deve essere aggiornato regolarmente fino alla data dell'assemblea.</p> <p>Le deleghe devono essere conferite per iscritto, sottoscritte e non necessariamente corredate da istruzioni di voto.</p> <p>Salvo ove previsto diversamente, le deleghe sono revocabili nella stessa forma con cui sono state conferite (scritta o elettronica).</p>
<i>Modifiche dello statuto</i>	
<p>Le modifiche dello statuto sono di competenza dell'assemblea straordinaria (<i>cfr.</i> la precedente voce “<i>Assemblea straordinaria degli azionisti?</i>”).</p>	<p>Ai sensi della legge francese, le modifiche dello statuto sono di competenza dell'assemblea straordinaria che delibera con una maggioranza di 2/3 (due terzi) (<i>cfr.</i> la precedente voce “<i>Assemblea straordinaria degli azionisti?</i>”).</p> <p>Alcune particolari modifiche, quali quelle relative alla trasformazione di una società in società a responsabilità illimitata o alla modifica della nazionalità, richiedono il consenso unanime degli azionisti.</p>
<i>Diritti di opzione</i>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, le azioni di nuova emissione devono essere offerte in opzione ai soci in proporzione al numero delle azioni possedute. Se vi sono obbligazioni convertibili, il diritto di</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, se un emittente emette azioni o strumenti che attribuiscono il diritto di sottoscrivere nuove azioni, agli azionisti esistenti è riconosciuto un diritto di opzione</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>opzione spetta anche ai possessori di queste, in concorso con i soci, sulla base del rapporto di cambio. Il diritto di opzione non spetta per le azioni di nuova emissione che, secondo la deliberazione di aumento del capitale, devono essere liberate mediante conferimenti in natura.</p> <p>Coloro che esercitano il diritto di opzione, purché ne facciano contestuale richiesta, hanno diritto di prelazione nell'acquisto delle azioni che siano rimaste non optate. I diritti di opzione relativi alle azioni di Beni Stabili (in quanto società quotata, non esercitati devono essere offerti nel mercato regolamentato dagli amministratori, per conto della società, entro il mese successivo alla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di opzione, per almeno 5 (<i>cinque</i>) sedute, salvo che i diritti di opzione siano già stati integralmente venduti.</p> <p>L'assemblea straordinaria può deliberare di escludere o limitare il diritto di opzione a certe condizioni.</p>	<p>in proporzione al numero delle azioni possedute.</p> <p>Tali diritti di opzione sono altresì riconosciuti agli azionisti in relazione alla sottoscrizione di strumenti di nuova emissione che possono comportare l'aumento del capitale sociale dell'emittente.</p> <p>I diritti di opzione sono trasferibili fino al secondo giorno lavorativo precedente la data di conclusione del periodo di sottoscrizione relativo a un'offerta (ovvero, se tale giorno lavorativo non è altresì un giorno di borsa aperta secondo il calendario di Euronext Paris, il giorno lavorativo immediatamente precedente).</p> <p>L'assemblea straordinaria che deliberi o autorizzi l'aumento del capitale sociale o la delega dei relativi poteri al consiglio di amministrazione può deliberare di escludere in tutto o in parte il diritto di opzione. Agli azionisti è altresì consentito di rinunciare ai diritti di opzione a essi spettanti</p>
<i>Approvazione del bilancio</i>	
<p>Ai sensi del diritto italiano e dello statuto di Beni Stabili, l'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, entro 120 (<i>centoventi</i>) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, per l'approvazione del bilancio d'esercizio. Essa potrà essere convocata nel maggior termine di 180 (<i>centottanta</i>) giorni, quando la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, il bilancio di esercizio (civilistico e anche consolidato) della Società Incorporante è approvato dall'assemblea ordinaria entro 6 (<i>sei</i>) mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale. Tale termine può essere prorogato con provvedimento del tribunale competente.</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
relative alla struttura ed all'oggetto della società; in questi casi gli amministratori segnalano nella relazione sulla gestione le ragioni della dilazione.	
<i>Dividendi</i>	
<p>Ai sensi del diritto italiano e dello statuto di Beni Stabili, la deliberazione sulla distribuzione degli utili è adottata dall'assemblea che approva il bilancio. Il pagamento dei dividendi avviene nei modi e nei termini fissati dalla deliberazione assembleare che dispone la distribuzione degli utili ai soci.</p> <p>Non possono essere pagati dividendi sulle azioni, se non per utili realmente conseguiti e risultanti dal bilancio regolarmente approvato. Se si verifica una perdita del capitale sociale, non può farsi luogo a ripartizione di utili fino a che il capitale non sia reintegrato o ridotto in misura corrispondente.</p> <p>Subordinatamente al rispetto di talune condizioni, il consiglio di amministrazione può deliberare il pagamento di acconti sui dividendi in corso di esercizio.</p> <p>I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili, sono prescritti a favore della società con diretta loro appostazione a riserva.</p> <p>L'assemblea può altresì approvare la distribuzione di dividendi in</p>	<p>L'assemblea degli azionisti può deliberare la distribuzione di dividendi, utilizzando utili distribuibili (dedotte le somme da destinare a riserva legale) o riserve disponibili. I dividendi devono essere pagati non oltre 9 (<i>nove</i>) mesi dalla data di chiusura dell'esercizio sociale, salvo proroga disposta con provvedimento del tribunale competente. I dividendi sono distribuiti in proporzione alle azioni detenute da ciascun azionista.</p> <p>La distribuzione non è consentita allorquando il patrimonio sia inferiore al valore complessivo del capitale sociale e delle riserve indisponibili, ovvero qualora lo diventi in conseguenza della distribuzione.</p> <p>Subordinatamente al rispetto di talune condizioni, il consiglio di amministrazione può deliberare il pagamento di acconti sui dividendi (<i>acompte sur dividende</i>) in corso di esercizio.</p> <p>Il diritto alla percezione dei dividendi non incassati si prescrive in 5 (<i>cinque</i>) anni. In tal caso, i dividendi devono essere corrisposti allo Stato ai sensi del diritto francese.</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>natura.</p>	<p>Non sono consentite distribuzioni in relazione a eventuali azioni proprie detenute dalla Società Incorporante.</p> <p>Ai sensi del diritto francese e dello statuto della Società Incorporante, l'assemblea può altresì approvare la distribuzione di dividendi in denaro o azioni della Società Incorporante, a scelta del singolo azionista.</p> <p>La Società Incorporante è soggetta al regime SIIC francese in base al quale è esentata dall'imposta sul reddito delle società francesi su (i) redditi da locazione qualificati, (ii) a determinate condizioni, dividendi pagati su profitti esenti da imposta ricevuti da altre SIIC, SIIC estere o società dal regime societario analogo, determinati organismi francesi qualificati di investimento collettivo o SIIC controllate e (iii) plusvalenze realizzate sulla cessione a una parte non correlata di (x) proprietà immobiliari, (y) azioni in società di persone (<i>sociétés de personnes</i>) aventi stesso oggetto sociale delle SIIC e (z) azioni delle SIIC controllate. Tra le altre condizioni, questa esenzione dall'imposta sul reddito delle società francesi è soggetta alla distribuzione da parte della Società Incorporante ai suoi azionisti di almeno il (i) 95% di tali redditi da locazione qualificati, (ii) il 60% di tali plusvalenze e (iii) il 100% di tali dividendi.</p>
<p><i>Diritti in caso di scioglimento della società</i></p>	
<p>Lo scioglimento della società si verifica nei casi previsti dalla legge o quando deliberato dall'assemblea.</p> <p>L'assemblea straordinaria delibera, in particolare, in merito al</p>	<p>Al decorso del termine della società o a seguito di delibera di liquidazione della stessa, l'assemblea determina la procedura di liquidazione e la nomina di uno o più liquidatori, i quali, nei limiti</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>numero dei liquidatori e alle regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori, alla nomina di questi ultimi e ai loro poteri e compensi, nonché ai criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione.</p>	<p>dei poteri stabiliti dall'assemblea, esercitano le loro funzioni ai sensi del diritto francese.</p> <p>Una volta ripagati i debiti verso creditori terzi e completata la liquidazione degli attivi, gli azionisti hanno diritto alla restituzione dei rispettivi conferimenti e azioni e alla ripartizione di eventuali avanzi in proporzione alle partecipazioni possedute.</p>
<p><i>Diritto di recesso e procedura di liquidazione</i></p>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, hanno diritto di recedere, per tutte o parte delle loro azioni, i soci che non abbiano concorso alle deliberazioni riguardanti, tra l'altro: (i) la modifica della clausola dell'oggetto sociale, quando consente un cambiamento significativo dell'attività della società; (ii) la trasformazione della società; (iii) il trasferimento della sede sociale all'estero; (iv) la modifica dei criteri di determinazione del valore dell'azione in caso di recesso; (v) le modificazioni dello statuto concernenti i diritti di voto o di partecipazione. Hanno altresì diritto di recedere i soci che non hanno concorso alla deliberazione che comporta l'esclusione dalla quotazione.</p> <p>La legge disciplina le modalità e i termini per l'esercizio del diritto di recesso, i criteri per la determinazione del valore delle azioni e il procedimento di liquidazione.</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, non è contemplato alcun diritto di recesso in favore degli azionisti.</p> <p>Fermo quanto precede, eventuali delibere da cui consegue un aumento delle responsabilità a carico degli azionisti (quali la trasformazione in società a responsabilità illimitata o la modifica della nazionalità), richiedono il consenso unanime degli azionisti.</p>
<p><i>Diritto di prendere visione dei libri e della documentazione sociale</i></p>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, i soci hanno diritto di esaminare il</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, gli azionisti hanno il diritto di</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>libro soci e i verbali delle adunanze assembleari, e di ottenerne estratti a proprie spese.</p> <p>Ferma restando l'informazione finanziaria, straordinaria e continuativa che la società è tenuta a fornire ai sensi delle leggi e dei regolamenti speciali applicabili alle società quotate, prima di ogni assemblea la società pubblica e mette a disposizione sul proprio sito <i>internet</i> le proposte di deliberazione, le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e l'ulteriore documentazione prevista dalla normativa applicabile.</p>	<p>prendere visione della documentazione contabile, dei verbali e dei registri delle presenze delle assemblee relativi ai 3 (tre) esercizi precedenti. Più precisamente, i documenti consultabili dagli azionisti includono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bilanci d'esercizio civilistici e consolidati; - elenco degli amministratori; - relazioni degli amministratori e dei revisori; - proposte di deliberazione e relazioni illustrative; - il totale della remunerazione corrisposta in favore dei 10 (<i>dieci</i>) soggetti che percepiscono le remunerazioni maggiori (dipendenti, amministratori e/o dirigenti esecutivi); - i verbali e i registri delle presenze delle assemblee. <p>I predetti documenti possono essere consultati dagli azionisti, personalmente o tramite un loro rappresentante, in qualsiasi momento presso la sede sociale o amministrativa della società. Gli azionisti possono essere assistiti da un esperto e hanno diritto di estrarre copia della documentazione consultata.</p> <p>Prima della data fissata per l'assemblea annuale, ciascun azionista ha diritto di ricevere taluni documenti, tra i quali il bilancio civilistico e consolidato, l'elenco degli azionisti possessori di azioni nominative (<i>au nominatif</i>), le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione, le motivazioni delle proposte di delibera e, se del caso, informazioni sugli amministratori di cui si</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
	<p>propone la nomina, nonché un elenco degli accordi conclusi con parti correlate.</p> <p>Gli azionisti hanno altresì il diritto di visionare taluni documenti presso la sede sociale prima di qualsiasi assemblea nonché, a certe condizioni, di formulare quesiti agli amministratori.</p>
<i>Acquisto di azioni proprie</i>	
<p>Ai sensi del diritto italiano e fermo quanto disposto dal Regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014 (c.d. “Regolamento Market Abuse”) e relative norme di implementazione, l’acquisto di azioni proprie è deliberato dall’assemblea ordinaria che delibera sull’autorizzazione all’acquisto di azioni proprie, fissandone le modalità, indicando in particolare il numero massimo di azioni da acquistare, la durata, non superiore ai 18 (<i>diciotto</i>) mesi, per la quale l’autorizzazione è accordata, il corrispettivo minimo ed il corrispettivo massimo.</p> <p>La società non può acquistare azioni proprie se non nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall’ultimo bilancio regolarmente approvato. Possono essere acquistate soltanto azioni interamente liberate. Inoltre, il valore nominale delle azioni acquistate da beni Stabili, in quanto società quotata, non può eccedere la quinta parte del capitale sociale, tenendosi conto a tale fine anche delle azioni possedute da società controllate. Con riferimento ai limiti suddetti, sono fatte salve talune eccezioni previste dalla legge.</p>	<p>Ai sensi del diritto francese e fermo quanto disposto dal Regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014 (c.d. “Regolamento Market Abuse”) e relative norme di implementazione, l’assemblea degli azionisti in sede ordinaria può autorizzare il consiglio di amministrazione ad acquistare azioni proprie fino a un massimo del 10% (<i>dieci per cento</i>) del capitale sociale. Detta autorizzazione non può eccedere 18 (<i>diciotto</i>) mesi e deve indicare l’ammontare massimo di azioni che possono essere acquistate.</p> <p>L’acquisto di azioni proprie può essere deliberato dall’emittente al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - accrescere la liquidità delle azioni; - annullare le azioni fino a un massimo del 10% (<i>dieci per cento</i>) del capitale sociale per un periodo di 24 (<i>ventiquattro</i>) mesi; - assegnare le azioni in favore dei titolari di strumenti che conferiscano diritto di sottoscrivere azioni, al momento

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>L'assemblea ordinaria autorizza altresì la disposizione delle azioni proprie acquistate, stabilendo le relative modalità, potendo a tal fine essere previste, nei limiti di legge, operazioni successive di acquisto e alienazione.</p> <p>Finchè le azioni restano in proprietà della società, il diritto agli utili e il diritto di opzione sono attribuiti proporzionalmente alle altre azioni. Il diritto di voto è sospeso, ma le azioni proprie sono tuttavia computate ai fini del calcolo dei <i>quorum</i> assembleari.</p>	<p>dell'esercizio di tale diritto;</p> <ul style="list-style-type: none"> - assegnare azioni in favore di dipendenti o esponenti aziendali; - consegnare le azioni nel contesto di operazioni di crescita per linee esterne, fusioni, scissioni o conferimenti, fermo restando che le azioni non possono rappresentare più del 5% (<i>cinque per cento</i>) del capitale sociale dell'emittente. <p>Ai sensi dell'attuale autorizzazione deliberata dall'assemblea della Società Incorporante del 19 aprile 2018, il consiglio di amministrazione non può acquistare azioni proprie a un prezzo eccedente Euro 105,00 per azione (fatti salvi possibili aggiustamenti in conseguenza di operazioni sul capitale sociale della Società Incorporante).</p> <p>La Società Incorporante non può detenere più del 10% (<i>dieci per cento</i>) del proprio capitale sociale per effetto dell'acquisto di azioni proprie.</p> <p>Ai sensi del diritto francese, i diritti di voto, i diritti di partecipazione agli utili e i diritti di opzione relativi alle azioni proprie sono sospesi.</p> <p>Le azioni detenute in violazione delle norme relative all'acquisto di azioni proprie devono essere alienate entro 1 (<i>un</i>) anno dalla data di acquisto, e in caso contrario le stesse devono essere annullate. In caso di annullamento, la relativa delibera di riduzione del capitale è adottata dall'assemblea straordinaria, salva la possibilità di delega al consiglio di amministrazione.</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<i>Consiglio di amministrazione: nomina, revoca e cessazione dall'ufficio</i>	
<p>Beni Stabili è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero di consiglieri non minore di 5 (<i>cinque</i>) e non superiore a 15 (<i>quindici</i>), secondo quanto stabilito dall'assemblea.</p> <p>Il consiglio di amministrazione di Beni Stabili attualmente in carica è composto da 9 (<i>nove</i>) membri.</p> <p>Ai sensi di legge e di regolamento, nonché dello statuto di Beni Stabili, il consiglio di amministrazione viene nominato sulla base di liste presentate dagli azionisti. Tutti i consiglieri tranne uno sono tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli azionisti, mentre il restante è tratto dalla lista di minoranza che abbia ottenuto il maggior numero di voti, purché non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con gli azionisti che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti ottenuti. Nel caso di regolare presentazione di una sola lista, tutti i consiglieri saranno tratti da detta lista.</p> <p>Possono presentare le liste gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, posseggano una percentuale minima di capitale sociale.</p> <p>Almeno un consigliere, ovvero 2 (<i>due</i>) se il consiglio è composto da più di 7 (<i>sette</i>) membri, deve essere in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge. Restano salve le raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina, cui</p>	<p>La Società Incorporante è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da 3 (<i>tre</i>) a 18 (<i>diciotto</i>) membri, secondo quanto stabilito dall'assemblea.</p> <p>Il consiglio di amministrazione della Società Incorporante attualmente in carica è composto da 15 (<i>quindici</i>) membri.</p> <p>Ai sensi dello statuto della Società Incorporante, gli amministratori sono nominati per periodi di 4 (<i>quattro</i>) esercizi. In deroga a quanto precede, l'assemblea può nominare o rinominare i consiglieri per periodi di 2 (<i>due</i>) o 3 (<i>tre</i>) esercizi al fine di conseguire un'alternanza nel rinnovo dell'organo amministrativo. Gli amministratori possono essere rieletti per un periodo di tempo indeterminato, fermi restando i limiti di età prescritti.</p> <p>Ai sensi dello statuto, i consiglieri di amministrazione di età superiore ai 75 (<i>settantacinque</i>) anni non possono essere più di 1/3 (<i>un terzo</i>) del consiglio. In caso di superamento della soglia e di mancate dimissioni da parte degli amministratori interessati nel termine di 3 (<i>tre</i>) mesi, il consigliere più anziano d'età si considera decaduto.</p> <p>Gli amministratori sono nominati dall'assemblea ordinaria, su proposta del consiglio di amministrazione (ovvero degli azionisti che abbiano presentato in anticipo una proposta di deliberazione ovvero abbiano proposto una modifica della deliberazione in corso di assemblea). Ai sensi del diritto francese non è previsto il</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>Beni Stabili aderisca.</p> <p>Almeno 1/3 (<i>un terzo</i>) degli amministratori deve inoltre appartenere al genere meno rappresentato, sino a che ciò sia richiesto da norme inderogabili di legge e/o regolamentari.</p> <p>La procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.</p> <p>Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, fatta salva l'ipotesi di cessazione della maggioranza di amministratori nominati dall'assemblea, caso in cui l'intero consiglio si intende decaduto, il consiglio procede alla sostituzione mediante cooptazione di un soggetto facente parte della lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno, ovvero, qualora ciò non sia possibile, mediante designazione di un candidato proposto dall'azionista che aveva presentato la lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno. Successivamente, l'assemblea provvederà alla nomina secondo le maggioranze previste dalla legge e nel rispetto della normativa vigente in materia. Gli amministratori così nominati scadranno insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.</p> <p>Gli amministratori sono rieleggibili e sono revocabili dall'assemblea in qualunque tempo, salvo il diritto dell'amministratore al risarcimento dei danni se la revoca avviene senza giusta causa.</p>	<p>meccanismo del voto di lista previsto in Italia.</p> <p>Ai sensi del diritto francese, se i dipendenti del gruppo detengono una percentuale del capitale superiore al 3% (<i>tre per cento</i>), l'assemblea è tenuta a nominare uno o più amministratori scelti tra gli azionisti che siano anche dipendenti del gruppo. Inoltre, nel caso in cui la società e le società da questa controllate abbiano più di 1.000 (<i>mille</i>) dipendenti, ovvero nel caso in cui la società e le sue controllate straniere abbiano più di 5.000 (<i>cinquemila</i>) dipendenti, del consiglio devono fare parte almeno 2 (<i>due</i>) consiglieri in rappresentanza dei dipendenti, qualora il consiglio sia composto da più di 12 (<i>dodici</i>) membri.</p> <p>Ai sensi del codice di autodisciplina denominato "Afep-Medef", cui la Società Incorporante aderisce, almeno metà degli amministratori deve avere requisiti di indipendenza se la società non è controllata da alcun azionista. Se la società è invece soggetta al controllo, gli amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza devono essere almeno pari a 1/3 (<i>un terzo</i>).</p> <p>Almeno il 40% (<i>quaranta per cento</i>) degli amministratori deve appartenere al genere meno rappresentato.</p> <p>Gli amministratori possono essere revocati in ogni momento previa delibera dell'assemblea ordinaria, senza preavviso né indennità. La delibera può essere proposta e adottata anche se la stessa non figura tra le materie all'ordine del giorno.</p> <p>Ai sensi del diritto francese, qualora la revoca sia riconosciuta come un atto abusivo, gli amministratori possono agire per il</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
	<p>risarcimento.</p> <p>In caso di morte, dimissioni o revoca di un amministratore, il consiglio può nominare un sostituto, fermo restando che la nomina dovrà essere ratificata dalla successiva assemblea. Anche in caso di mancata ratifica assembleare, le deliberazioni assunte dal consiglio con la partecipazione dell'amministratore cooptato ma non confermato rimangono valide. Gli amministratori cooptati dal consiglio restano in carica per lo stesso periodo dei loro predecessori.</p>
<i>Consiglio di amministrazione - Competenze e doveri</i>	
<p>Ai sensi dello statuto sociale di Beni Stabili, il consiglio è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società senza eccezioni di sorta e ha facoltà di compiere tutti gli atti che riterrà opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali, esclusi soltanto quelli che la legge, in modo tassativo, riserva all'assemblea.</p> <p>Oltre alle materie non delegabili ai sensi della legge, rientrano nella competenza esclusiva del consiglio di amministrazione di Beni Stabili le decisioni relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - investimenti in beni il cui valore aggregato sia superiore a Euro 100.000.000 (<i>cento milioni</i>); - finanziamenti o rifinanziamenti di valore superiore a Euro 100.000.000 (<i>cento milioni</i>). <p>Sono, inoltre, attribuite alla competenza del consiglio di</p>	<p>Ai sensi del diritto francese e dello statuto della Società Incorporante, il consiglio di amministrazione è responsabile della gestione della società e ne monitora l'andamento. Fatti salvi i poteri espressamente conferiti dall'assemblea e nei limiti dell'oggetto sociale, il consiglio può deliberare e assumere decisioni in relazione a qualsiasi aspetto relativo al <i>business</i> e all'operatività della società. Il consiglio può svolgere controlli ed esami secondo quanto ritenuto opportuno.</p> <p>Ai sensi del diritto francese al consiglio sono altresì attribuite specifiche competenze, tra le quali la convocazione delle assemblee, la predisposizione dei bilanci annuali civilistici e consolidati, l'approvazione delle relazioni sulla gestione, l'approvazione delle operazioni con parti correlate, la cooptazione dei consiglieri in caso di cessazione degli amministratori in carica (salva ratifica da parte dell'assemblea), la</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>amministrazione le deliberazioni concernenti la fusione per incorporazione di società le cui azioni o quote siano possedute da Beni Stabili almeno nella misura del 90% (<i>novanta per cento</i>) del loro capitale sociale, nonché le deliberazioni relative all'adeguamento dello statuto a disposizioni normative.</p> <p>Il consiglio di amministrazione elegge tra i suoi componenti un presidente, da individuarsi tra i componenti del consiglio tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, ed eventualmente un vice presidente che sostituisca il presidente in caso di assenza o impedimento.</p>	<p>nomina del presidente del consiglio, dell'amministratore delegato e, ove previsto, dei vice di quest'ultimo.</p>
<p><i>Consiglio di amministrazione - Operazioni in conflitto di interesse</i></p>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, l'amministratore deve dare notizia agli altri amministratori e al collegio sindacale di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della società, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata; se si tratta di amministratore delegato, deve altresì astenersi dal compiere l'operazione, investendo della stessa l'organo collegiale.</p> <p>Nei casi di cui sopra, la deliberazione del consiglio di amministrazione deve adeguatamente motivare le ragioni e la convenienza per la società dell'operazione.</p> <p>Nei casi di inosservanza a quanto sopra ovvero nel caso di deliberazioni del consiglio adottate con il voto determinante dell'amministratore interessato, le deliberazioni medesime, qualora possano recare danno alla società, possono essere</p>	<p>Ai sensi del diritto francese, agli amministratori e ai dirigenti esecutivi (vale a dire l'amministratore delegato e i vice di quest'ultimo, ove nominati) non è consentito ricevere prestiti o finanziamenti dalla società, su conto corrente o con diverse modalità, né ottenere pegni, oneri o garanzie dalla società in relazione a obbligazioni che gli stessi possano contrarre con terze parti.</p> <p>Le operazioni tra una società francese e i suoi amministratori e dirigenti esecutivi (sia direttamente, sia indirettamente attraverso società dagli stessi controllate o nelle quali detti soggetti ricoprono incarichi di amministratore o dirigente), ovvero le operazioni con altre parti correlate, inclusi azionisti che detengano una partecipazione nel capitale con diritto di voto superiore al 10% (<i>dieci per cento</i>), devono essere approvate dal</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>impugnate dagli amministratori e dal collegio sindacale, salvo limitate eccezioni.</p> <p>L'amministratore risponde dei danni derivati alla società dalla sua azione od omissione, e altresì dei danni che siano derivati alla società dalla utilizzazione a vantaggio proprio o di terzi di dati, notizie o opportunità di affari appresi nell'esercizio del suo incarico.</p> <p>Ai sensi dello statuto di Beni Stabili, il consiglio di amministrazione, in occasione delle proprie riunioni ed anche attraverso il presidente o l'amministratore delegato o gli Amministratori Delegati, ove nominati, riferisce, tempestivamente e con periodicità almeno trimestrale, al collegio sindacale - tra l'altro - sulle operazioni in potenziale conflitto di interesse e su quelle che siano influenzate dal soggetto che eserciti eventualmente attività di direzione e coordinamento</p> <p>Resta fermo quanto previsto dalla <i>“Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate”</i>, approvata dal Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili in conformità alle disposizioni regolamentari emanate da CONSOB.</p>	<p>consiglio di amministrazione (salvo operazioni a condizioni di mercato o concluse nell'esercizio dell'attività ordinaria della società). Le operazioni effettuate senza la preventiva approvazione del consiglio possono essere soggette ad annullamento se le stesse procurano un danno alla società, e la parte interessata può in tal caso essere ritenuta responsabile.</p> <p>Le operazioni di cui sopra sono altresì sottoposte all'approvazione dell'assemblea annuale, sulla base di una specifica relazione predisposta dai revisori.</p> <p>In caso di mancata approvazione da parte dell'assemblea, l'operazione resta valida, fermo restando che i soggetti interessati possono essere chiamati a rispondere degli eventuali danni subiti dalla società in conseguenza dell'operazione.</p> <p>Se il soggetto interessato è un amministratore o un azionista, lo stesso è tenuto ad astenersi dal voto in relazione alla delibera consiliare o assembleare, a seconda del caso.</p> <p>Le operazioni con parti correlate concluse e approvate nel corso degli esercizi precedenti e che sono ancora in corso di esecuzione devono essere ri-esaminate su base annuale dal consiglio.</p> <p>Il regolamento del consiglio di amministrazione della Società Incorporante include altresì una specifica procedura volta a escludere situazioni di conflitto di interesse nel contesto delle riunioni consiliari nel corso delle quali siano presentate opportunità di investimento (tali situazioni includono circostanze in cui un consigliere, ovvero una società di cui tale consigliere sia un dipendente, amministratore o dirigente esecutivo, abbia un</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
	interesse concorrente o contrapposto rispetto alla società in relazione alla singola opportunità di investimento).
<i>Comitati interni al consiglio di amministrazione</i>	
<p>Ai sensi dello statuto di Beni Stabili, il consiglio può nominare tra i suoi componenti un comitato esecutivo e di investimenti, definendone numero dei componenti, deleghe, durata, norme di funzionamento e poteri. Del comitato esecutivo e di investimenti fanno parte di diritto il presidente, il vice presidente, ove nominato, nonché il o gli amministratori delegati, ove nominati.</p> <p>Anche tenuto conto delle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina, il consiglio di Beni Stabili ha attualmente costituito al suo interno un comitato nomine e remunerazione e un comitato controllo e rischi.</p>	<p>Ai sensi dello statuto sociale della Società Incorporante, il consiglio di amministrazione può costituire al proprio interno specifici comitati, su base permanente o anche temporanea, al fine di esaminare le questioni sottoposte dal consiglio medesimo.</p> <p>Il consiglio della Società Incorporante ha istituito 3 (<i>tre</i>) comitati: (<i>i</i>) il comitato di controllo; (<i>ii</i>) il comitato remunerazioni e nomine e (<i>iii</i>) il comitato strategico e di investimento.</p>
<i>Consiglio di amministrazione - Responsabilità</i>	
<p>Gli amministratori devono adempiere i doveri ad essi imposti dalla legge e dallo statuto con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico e dalle loro specifiche competenze. Essi sono solidalmente responsabili verso la società dei danni derivanti dall'inosservanza di tali doveri, a meno che si tratti di attribuzioni proprie del comitato esecutivo o di funzioni in concreto attribuite a uno o più amministratori.</p> <p>In ogni caso, gli amministratori sono solidalmente responsabili se, essendo a conoscenza di fatti pregiudizievoli, non hanno fatto</p>	<p>Gli amministratori sono responsabili delle eventuali violazioni di norme di legge e regolamentari applicabili alle società di diritto francese, delle violazioni dello statuto e per <i>mala gestio</i>.</p> <p>Gli amministratori della Società Incorporante, sia individualmente, sia solidalmente con gli altri, possono rispondere di atti illegittimi e per colpa.</p> <p>Le azioni risarcitorie nei confronti degli amministratori possono essere avviate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in nome e per conto della società, dal legale

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>quanto potevano per impedirne il compimento o eliminarne o attenuarne le conseguenze dannose.</p> <p>La responsabilità per gli atti o le omissioni degli amministratori non si estende a quello tra essi che, essendo immune da colpa, abbia fatto annotare senza ritardo il suo dissenso nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del consiglio, dandone immediata notizia per iscritto al presidente del collegio sindacale.</p> <p>L'azione sociale di responsabilità contro gli amministratori può essere promossa in seguito a deliberazione dell'assemblea ovvero da soci che rappresentino almeno 1/40 (<i>un quarantesimo</i>) del capitale sociale. Gli amministratori rispondono altresì verso i creditori sociali per l'inosservanza degli obblighi inerenti alla conservazione dell'integrità del patrimonio sociale. L'azione può essere proposta dai creditori quando il patrimonio sociale risulta insufficiente al soddisfacimento dei loro crediti.</p> <p>Resta fermo il diritto al risarcimento del danno spettante al singolo socio o al terzo che siano stati direttamente danneggiati da atti colposi o dolosi degli amministratori.</p>	<p>rappresentante o dagli azionisti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in circostanze eccezionali, da azionisti che abbiano sofferto individualmente un danno diverso da quello eventualmente subito dalla società; - da terze parti che abbiano subito un danno impitabile a colpa degli amministratori. <p>Gli amministratori sono responsabili verso i terzi esclusivamente in caso di danni derivanti da violazione dei loro doveri, che la giurisprudenza ha definito come la violazione intenzionale e particolarmente grave, incompatibile con il normale ottemperamento dei doveri attribuiti agli amministratori.</p>
<i>Offerte pubbliche di acquisto obbligatorie - Presupposti</i>	
<p>Ai sensi del diritto italiano, in linea generale, è tenuto a promuovere un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chiunque, a seguito di acquisti ovvero di maggiorazione dei diritti di voto, venga a detenere una partecipazione superiore alla soglia del 30% (<i>trenta per cento</i>) ovvero a disporre di diritti 	<p>Ai sensi del diritto francese, in linea generale, è tenuto a promuovere un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chiunque, direttamente e indirettamente, individualmente o di concerto con terzi, venga a detenere una percentuale del capitale sociale superiore al 30% (<i>trenta per cento</i>) del

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>di voto in misura superiore al 30% (<i>trenta per cento</i>) dei medesimi;</p> <p>- nelle società diverse dalle piccole medie imprese (PMI), chiunque, a seguito di acquisti, venga a detenere una partecipazione superiore alla soglia del 25% (<i>venticinque per cento</i>) in assenza di altro socio che detenga una partecipazione più elevata;</p> <p>L'obbligo di offerta consegue altresì ad acquisti superiori al 5% (<i>cinque per cento</i>) o alla maggiorazione dei diritti di voto in misura superiore al 5% (<i>cinque per cento</i>) dei medesimi, da parte di coloro che già detengono la partecipazione superiore alla soglia del 30% (<i>trenta per cento</i>), senza detenere la maggioranza dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria.</p> <p>Sono solidalmente tenute agli obblighi di cui sopra le persone che agiscono di concerto quando vengano a detenere, a seguito di acquisti effettuati anche da uno solo di essi, ovvero di maggiorazione, anche a favore di uno solo di essi, dei diritti di voto, una partecipazione o diritti di voto complessivi superiori alle percentuali sopra indicate.</p> <p>La normativa speciale applicabile a Beni Stabili prevede specifiche esenzioni in determinate circostanze.</p>	<p>capitale sociale o dei diritti di voto di una società francese quotata;</p> <p>- chiunque, direttamente e indirettamente, individualmente o di concerto con terzi, detenga già una partecipazione tra il 30% (<i>trenta per cento</i>) e il 50% (<i>cinquanta per cento</i>) del capitale sociale o dei diritti di voto di una società francese quotata e incrementi detta partecipazione in misura pari o superiore all'1% (<i>uno per cento</i>) in un periodo di 12 (<i>dodici</i>) mesi.</p> <p>L'<i>Autorité des Marchés Financiers</i> (AMF) può riconoscere specifiche esenzioni in determinate circostanze.</p>
<i>Comunicazione delle partecipazioni rilevanti</i>	
<p>Coloro che partecipano al capitale sociale di Beni Stabili comunicano a quest'ultima e alla CONSOB il raggiungimento o</p>	<p>Chiusure, individualmente o di concerto con terzi, superi una delle seguenti soglie di partecipazione nel capitale sociale o nei</p>

Disposizioni applicabili agli azionisti di Beni Stabili	Disposizioni applicabili agli azionisti della Società Incorporante
<p>il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6 (periodico)% e 90%, nonché la riduzione della partecipazione al di sotto delle predette soglie, entro 4 (<i>quattro</i>) giorni di borsa aperta decorrenti dal giorno in cui il soggetto è venuto a conoscenza dell'operazione idonea a determinare il sorgere dell'obbligo, indipendentemente dalla data di esecuzione.</p> <p>Ai fini degli obblighi di comunicazione, rilevano altresì, tra l'altro, le partecipazioni indirettamente detenute, le ipotesi in cui il diritto di voto spetta o è attribuito a soggetto diverso dal socio, nonché a le ipotesi di maggiorazione dei diritti di voto e la detenzione di strumenti finanziari derivati.</p> <p>In occasione dell'acquisto di una partecipazione pari o superiore alle soglie del 10%, 20% e 25% del relativo capitale, il soggetto che effettua le comunicazioni deve dichiarare gli obiettivi che ha intenzione di perseguire nel corso dei 6 (<i>sei</i>) mesi successivi.</p> <p>Lo statuto di Beni Stabili non prevede obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti diversi da quelli previsti dalle applicabili disposizioni di legge e di regolamento.</p>	<p>diritti di voto dell'emittente, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33^{1/3}%, 50%, 66^{2/3}%, 90%, 95%, in aumento o in diminuzione, è tenuto a comunicarlo all'emittente e all'AMF entro il 4° (<i>quarto</i>) giorno di borsa aperta successivo alla data del superamento. Ai fini del superamento delle soglie e degli obblighi di comunicazione, rilevano altresì fenomeni di aggregazione, ad esempio oltre alle azioni e ai diritti di voto si computano quelli del soggetto controllante, opzioni di acquisto, <i>equity swaps</i>, taluni strumenti derivati c.d. <i>cash settled</i>, ecc.</p> <p>Inoltre, chiunque superi direttamente e indirettamente, individualmente o di concerto con terzi, una delle seguenti soglie di partecipazione nel capitale sociale o nei diritti di voto dell'emittente: 10%, 15%, 20% and 25%, è tenuto a comunicare all'emittente e all'AMF quali siano le intenzioni nei successivi 6 (<i>sei</i>) mesi con riferimento alla predetta partecipazione.</p> <p>In aggiunta a quanto previsto dalla legge, lo statuto della Società Incorporante prevede l'obbligo, a carico degli azionisti, di comunicare alla stessa Società Incorporante l'eventuale superamento, in aumento o in diminuzione, della soglia dell'1% nel capitale sociale o nei diritti di voto dell'emittente, nonché i relativi multipli (a titolo esemplificativo, 2%, 3%, 4% e così via).</p>