



BENI STABILI S.P.A. SIIQ

Relazione illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione in ordine al secondo punto posto all'ordine del giorno dell'Assemblea straordinaria degli azionisti di Beni Stabili S.p.A. SIIQ del 12 aprile 2018, redatta ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 72 del regolamento adottato con delibera Consob n. 11971/99 e successive modifiche.

2. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della facoltà di aumentare in una o più volte, gratuitamente e/o a pagamento e in via scindibile, il capitale sociale per un importo massimo non superiore al 25% del capitale sociale nominale mediante emissione di nuove azioni da offrire in opzione agli aventi diritto. Modifica dell'art. 5 dello statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

* * *

Signori Azionisti,

la presente relazione (la “**Relazione**”) è stata redatta dal Consiglio di Amministrazione della Società Beni Stabili S.p.A. SIIQ (“**Beni Stabili**” o la “**Società**”) ai sensi dell'articolo 125-ter del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato (il “**TUF**”), e dell'articolo 72 del Regolamento adottato con delibera Consob 14 maggio 1999, n. 11971, come successivamente modificato ed integrato (il “**Regolamento Emittenti**”), per illustrare le ragioni che giustificano la proposta di conferire al Consiglio di Amministrazione la delega della facoltà di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile (la “**Delega**”), previa revoca della precedente delega conferita dall'Assemblea Straordinaria della Società al Consiglio di Amministrazione in data 6 aprile 2017, la cui scadenza è prevista per il prossimo 6 ottobre 2018 (la “**Delega Aprile 2017**”) e che, si ricorda, non è stata esercitata dal Consiglio.

Al riguardo, riteniamo che le motivazioni poste alla base della Delega Aprile 2017 siano ancora attuali e Vi proponiamo, pertanto, di attribuire una nuova delega al Consiglio sostanzialmente negli stessi termini e per gli stessi importi indicati nella Delega Aprile 2017, come di seguito meglio descritti.

1. Illustrazione della Delega, motivazioni e destinazione dell'aumento di capitale

La Delega che Vi proponiamo di conferire al Consiglio di Amministrazione ha ad oggetto la facoltà del Consiglio di Amministrazione - da esercitarsi entro 18 mesi dalla data della relativa deliberazione - di:

- a. aumentare, in una o più volte, a titolo gratuito il capitale sociale, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 2442 del codice civile;
- b. aumentare, in una o più volte, il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni da offrire in opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile;
- c. attraverso una combinazione delle alternative di cui ai precedenti punti a e b che precedono.

Si propone che la Delega sia attribuita per un importo massimo di nominali Euro 56.739.820 rappresentanti il 25% del capitale sociale, mediante emissione di un numero massimo di n. 567.398.200 azioni da offrire in opzione agli aventi diritto.

Il ricorso alla Delega - sia nell'ipotesi di aumento a pagamento sia nell'ipotesi di aumento gratuito - ha lo scopo di dotare il Consiglio di Amministrazione di uno strumento idoneo per eseguire con tempestività e flessibilità operazioni sul capitale sociale, cogliendo sollecitatamente le opportunità che si dovessero presentare.

Quanto precede è particolarmente vero con riferimento a un eventuale aumento di capitale a pagamento. In tal caso, infatti, il consiglio potrebbe ottenere i predetti vantaggi in termini di flessibilità e tempestività di esecuzione al fine cogliere, con una tempistica adeguata, le condizioni più favorevoli per l'effettuazione di eventuali operazioni straordinarie, tenuto conto dell'incertezza e volatilità che caratterizzano i mercati finanziari. In tale contesto, lo strumento della Delega ha l'ulteriore vantaggio di rimettere al Consiglio di Amministrazione la determinazione delle condizioni dell'aumento di capitale (incluso l'ammontare massimo del numero di azioni da emettere e il prezzo di emissione delle azioni) tenuto conto delle condizioni di mercato prevalenti al momento del lancio effettivo dell'operazione, riducendo tra l'altro il rischio di oscillazione dei corsi di borsa tra il momento dell'annuncio e quello dell'avvio dell'operazione, che intercorrerebbe ove la stessa fosse decisa dall'organo assembleare. Per quanto concerne eventuali aumenti a titolo gratuito, si intende fornire al Consiglio uno strumento utilizzabile qualora ricorrano le condizioni di legge, senza necessariamente imporre i tempi e i costi necessari per la convocazione dell'Assemblea dei soci. Si tratta peraltro di uno strumento destinato a beneficio dei soci e degli altri *stakeholder* (in quanto sottopone al vincolo del capitale riserve disponibili), utilizzabile solo al ricorrere di specifiche circostanze secondo quanto previsto dall'articolo 2442 del codice civile.

La Delega consentirebbe, quindi, di soddisfare le future esigenze della Società fornendo al Consiglio di Amministrazione gli strumenti per:

- a. aumentare il capitale sociale a titolo gratuito ai sensi dell'art. 2442 del codice civile;
- b. aumentare il capitale sociale con emissione di azioni da offrire agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile, che consentirebbe di reperire con celerità risorse finanziarie destinate a sostenere lo sviluppo della Società o a soddisfare esigenze finanziarie che dovessero manifestarsi nel corso del periodo di durata della Delega.

La documentazione illustrativa relativa alle delibere di aumento di capitale che saranno eventualmente assunte sulla base della Delega sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge.

2. Durata della Delega e tempi di esercizio

Si propone di stabilire che la Delega possa essere esercitata in una o più volte entro il termine di 18 mesi dalla data della relativa deliberazione.

Fermo quanto precede, le tempistiche di esercizio della Delega, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, nonché i termini di tale esercizio dipenderanno dalle circostanze di fatto e dalle concrete opportunità che si presenteranno e verranno comunicati al mercato ai sensi di legge e

di regolamento non appena saranno determinati dal Consiglio di Amministrazione.

3. Ammontare della Delega

L'aumento di capitale non potrà essere superiore a nominali Euro 56.739.820 rappresentanti il 25% del capitale sociale, mediante emissione di un numero massimo di n. 567.398.200 azioni da offrire in opzione agli aventi diritto.

4. Criteri di determinazione del prezzo di emissione

In caso di emissioni a pagamento, le nuove azioni saranno offerte al prezzo che verrà di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell'eventuale sovrapprezzo).

5. Consorzi di garanzia e/o collocamento

Nell'esercizio della Delega, il Consiglio di Amministrazione della Società potrà valutare l'opportunità di conferire un mandato a una o più istituzioni finanziarie per la costituzione di un consorzio di garanzia in relazione all'aumento di capitale, anche eventualmente per singole *tranches* dello stesso.

L'eventuale nomina di un consorzio di garanzia sarà tempestivamente comunicata al mercato nell'informativa che sarà redatta ai sensi di legge al momento dell'esercizio della Delega.

6. Data di godimento delle nuove azioni

Il godimento delle azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione per ogni eventuale *tranche*, ferma restando l'attribuzione ai possessori di pari diritti rispetto alle azioni già emesse dalla Società.

7. Informazioni finanziarie

In data 6 febbraio 2018, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha approvato il progetto di bilancio della Società al 31 dicembre 2017. Per ulteriori informazioni sull'andamento gestionale di Beni Stabili nell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017 e sulla prevedibile evoluzione della gestione, si rinvia al bilancio di Beni Stabili al 31 dicembre 2017 messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* www.benistabili.it, nonché con le ulteriori modalità previste dalla normativa applicabile.

8. Effetti economico-patrimoniali, effetti su valore unitario delle azioni e diluizione

La Società darà adeguata informativa al mercato, nei termini di legge, degli effetti economico-patrimoniali degli aumenti di capitale eventualmente deliberati in attuazione della Delega, nonché degli effetti sul valore unitario delle azioni e della diluizione.

9. Modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale

Di seguito è illustrata la modifica che si propone di apportare al testo dell'articolo 5 dello statuto sociale.

Testo vigente

ARTICOLO 5

Testo modificato

ARTICOLO 5

Il capitale sociale è di Euro 226.959.280,30 (duecentoventiseimilioninovecentocinquantanovemiladuecentottant a virgola trenta) rappresentato da 2.269.592.803 (duemiliardiduecentosessantanovemilioni cinquecentonovantaduemil a ottocentotré) azioni del valore nominale di Euro 0,10 (zero virgola dieci) ciascuna.

L'Assemblea straordinaria del 22 maggio 2013 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 37.556.334,50 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 375.563.345 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse, rispettivamente, in data 17 gennaio 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 7 novembre 2012) e 14 marzo 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 4 marzo 2013), fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 10 gennaio 2018, e che, nel caso in cui, alla data del 10 gennaio 2018, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari

Il capitale sociale è di Euro 226.959.280,30 (duecentoventiseimilioninovecentocinquantanovemiladuecentottant a virgola trenta) rappresentato da 2.269.592.803 (duemiliardiduecentosessantanovemilioni cinquecentonovantaduemil a ottocentotré) azioni del valore nominale di Euro 0,10 (zero virgola dieci) ciascuna.

L'Assemblea straordinaria del 22 maggio 2013 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 37.556.334,50 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 375.563.345 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse, rispettivamente, in data 17 gennaio 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 7 novembre 2012) e 14 marzo 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 4 marzo 2013), fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 10 gennaio 2018, e che, nel caso in cui, alla data del 10 gennaio 2018, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa

alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.

L'Assemblea straordinaria del 10 dicembre 2015 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 19.998.000,10 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 199.980.001 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse in data 3 agosto 2015, fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 24 gennaio 2021, e che, nel caso in cui, alla data del 24 gennaio 2021, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.

~~L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 6 aprile 2017 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare~~

autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.

L'Assemblea straordinaria del 10 dicembre 2015 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 19.998.000,10 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 199.980.001 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse in data 3 agosto 2015, fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 24 gennaio 2021, e che, nel caso in cui, alla data del 24 gennaio 2021, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.

L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 12 aprile 2018 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare

~~il capitale sociale gratuitamente e/o a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro il termine di 18 mesi dalla data della deliberazione, per un importo massimo di nominali Euro 56.739.820, non superiore al 25% del capitale sociale, mediante emissione di un numero massimo di n. 567.398.200 nuove azioni da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma primo, del codice civile.~~

~~Ai fini dell'esercizio della delega di cui sopra, al Consiglio di Amministrazione è conferito ogni potere per individuare, per ogni singola tranche, il numero, il prezzo unitario di emissione (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) e il godimento delle azioni ordinarie, nei limiti delle disposizioni normative applicabili, nonché i fondi e le riserve da imputare in caso di aumento di capitale gratuito.~~

10. Diritto di recesso

La modifica statutaria proposta non rientra in alcuna delle fattispecie di recesso ai sensi dello statuto sociale e delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

* * *

Signori Azionisti,

alla luce di quanto sopra esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera:

“L'Assemblea degli Azionisti di Beni Stabili S.p.A., riunitasi in sede straordinaria: (i) esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'ordine del giorno; (ii) condivise le motivazioni della proposta ivi contenuta,

DELIBERA:

- di revocare la delega ad aumentare il capitale sociale attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, dall'Assemblea della Società riunitasi in sede straordinaria in data 6 aprile 2017;
- di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la

facoltà di aumentare in una o più volte il capitale sociale per un importo massimo pari a nominali Euro 56.739.820, gratuitamente e/o a pagamento, in via scindibile, entro un periodo di 18 mesi dalla data della deliberazione, mediante emissione di 567.398.200 nuove azioni da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma primo, del codice civile, nei termini e alle condizioni di cui alla citata "Relazione illustrativa degli Amministratori" e alla modifica statutaria di cui al punto che segue;

- conseguentemente, di modificare l'articolo 5 dello statuto sociale, sostituendo l'attuale quarto comma con il testo di seguito riportato:

"L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 12 aprile 2018 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale per un importo massimo di nominali Euro 56.739.820 gratuitamente e/o a pagamento, in una o più volte in via scindibile, entro il termine di 18 mesi dalla data della deliberazione, mediante emissione di un numero massimo di n. 567.398.200 nuove azioni da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma primo, del codice civile.

Ai fini dell'esercizio della delega di cui sopra, al Consiglio di Amministrazione è conferito ogni potere per determinare, per ogni singola tranche, il numero, il prezzo unitario di emissione (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) e il godimento delle azioni ordinarie, nei limiti delle disposizioni normative applicabili, nonché i fondi e le riserve da imputare in caso di aumento di capitale gratuito.";

- di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al suo Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e anche per mezzo di speciali procuratori all'uopo nominati, ogni più ampio potere senza esclusione alcuna, necessario od opportuno per dare esecuzione alle delibere che precedono ed esercitare le facoltà oggetto delle stesse, nonché apportare ai deliberati assembleari ogni modifica, integrazione o soppressione, non sostanziale, che si rendesse necessaria, a richiesta di ogni autorità competente ovvero in sede di iscrizione al Registro delle Imprese, in rappresentanza della Società".

Roma, 22 marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(dott. Ariberto Fassati)