

DOCUMENTO DI OFFERTA PUBBLICA

DI SCAMBIO OBBLIGATORIA TOTALITARIA

ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e 106, comma 1, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art. 47 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato

EMITTENTE



OFFERENTE



CONSULENTE FINANZIARIO DELL'OFFERENTE



INTERMEDIARIO INCARICATO DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI
BNP Paribas Securities Services S.A.

QUANTITATIVO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

massime n. 1.461.126.452 azioni ordinarie Beni Stabili S.p.A.

CORRISPETTIVO

pari a n. 1 azione Foncière des Régions, société anonyme, di nuova emissione, del valore nominale di Euro 3, per ogni n. 100 azioni ordinarie Beni Stabili, del valore nominale di Euro 0,10, portate in adesione all'Offerta

Durata del periodo di adesione all'offerta, come concordato con Borsa Italiana S.p.A. dal 14 giugno 2007 al 16 luglio 2007, salvo proroghe, estremi inclusi (dalle ore 8:30 alle ore 17:30).

L'adempimento di pubblicazione del documento di offerta non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento.

Giugno 2007

INDICE

PREMESSE	Pag. 6
A. AVVERTENZE	Pag. 10
A.1 Condizioni di efficacia dell’Offerta	Pag. 10
A.2 Comunicato dell’Emittente	Pag. 10
A.3 Dichiarazione dell’Offerente in merito all’offerta pubblica di acquisto residuale di cui all’articolo 108 del TUF e alla volontà di avvalersi del diritto di acquisto di cui all’articolo 111 del TUF	Pag. 10
A.4 Modalità di ricostituzione del flottante	Pag. 10
A.5 Alternative per gli azionisti destinatari dell’Offerta	Pag. 11
A.6 Autorizzazioni in relazione all’Offerta	Pag. 11
A.7 Diritti inerenti alle azioni Foncière des Régions e regime fiscale	Pag. 12
A.8 Redazione dei dati pro-forma e obblighi informativi dell’Offerente	Pag. 12
A.9 Adesione all’Offerta per i possessori delle Obbligazioni Convertibili	Pag. 12
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL’OPERAZIONE	Pag. 13
B.1 Società offerente ed emittente gli strumenti finanziari offerti in corrispettivo: Foncière des Régions S.A.	Pag. 13
B.1.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede legale	Pag. 13
B.1.2 Costituzione e durata	Pag. 13
B.1.3 Legislazione di riferimento	Pag. 13
B.1.4 Capitale sociale	Pag. 13
B.1.5 Principali azionisti	Pag. 14
B.1.6 Organi sociali	Pag. 15
B.1.7 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all’Offerente	Pag. 16
B.1.8 Attività	Pag. 17
B.1.9 Situazione patrimoniale e conto economico	Pag. 19
B.1.10 Andamento recente e prospettive	Pag. 31
B.1.11 Obblighi informativi relativi all’Offerente	Pag. 31
B.2 Società Emittente gli strumenti finanziari oggetto dell’Offerta: Beni Stabili S.p.A.	Pag. 32
B.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede legale	Pag. 32
B.2.2 Costituzione e durata	Pag. 32
B.2.3 Legislazione di riferimento	Pag. 32
B.2.4 Capitale Sociale	Pag. 32
B.2.5 Principali azionisti	Pag. 33
B.2.6 Organi sociali	Pag. 34
B.2.7 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all’Emittente	Pag. 35
B.2.8 Attività	Pag. 36
B.2.9 Situazione patrimoniale e conto economico	Pag. 37
B.2.10 Andamento e recenti prospettive	Pag. 43
B.3 Intermediari	Pag. 45

C.	CATEGORIE E QUANTITATIVI DI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE	Pag. 46
C.1	Categoria e quantità degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	Pag. 46
C.2	Percentuale di azioni rispetto al capitale sociale	Pag. 46
C.3	Modalità e termini per l'adesione all'Offerta	Pag. 46
C.4	Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta	Pag. 48
C.5	Mercati sui quali è promossa l'Offerta	Pag. 49
D.	NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE	Pag. 50
D.1	Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari dell'Emittente posseduti dall'Offerente	Pag. 50
D.2	Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o pegno su strumenti finanziari dell'Emittente, ovvero di ulteriori impegni sui medesimi strumenti	Pag. 50
D.bis	NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI IN CORRISPETTIVO DELLO SCAMBIO POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE	Pag. 51
D.bis 1	Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari oggetto di scambio posseduti dall'Offerente	Pag. 51
D.bis 2	Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o pegno su strumenti finanziari oggetto di scambio, ovvero di ulteriori impegni sui medesimi strumenti	Pag. 51
E.	CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	Pag. 52
E.1	Indicazione del corrispettivo unitario e criteri per la sua determinazione	Pag. 52
E.2	Confronto del corrispettivo in azioni con alcuni indicatori	Pag. 54
E.3	Media aritmetica mensile ponderata delle quotazioni ufficiali degli ultimi mesi delle azioni oggetto dell'Offerta	Pag. 55
E.4	Valori attribuiti agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta in occasione di operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso	Pag. 56
E.5	Valori ai quali sono state effettuate negli ultimi due anni da parte dell'Offerente operazioni di acquisto e di vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	Pag. 57
E. 6	Indicazione dei criteri seguiti per la determinazione del rapporto di scambio ..	Pag. 57
E. 7	Descrizione degli strumenti finanziari offerti in corrispettivo	Pag. 60
E. 8	Descrizione dei diritti connessi agli strumenti finanziari offerti in corrispettivo ..	Pag. 61
E. 9	Regime di circolazione ed eventuale esistenza di discipline particolari di legge o di statuto concernenti l'acquisto o il trasferimento	Pag. 61
E.10	Regime fiscale	Pag. 62

F.	DATE, MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO	Pag. 71
F.1	Data di pagamento del corrispettivo dell’Offerta	Pag. 71
F.2	Modalità di pagamento del corrispettivo dell’Offerta	Pag. 71
F.3	Garanzia di esatto adempimento	Pag. 72
G.	MOTIVAZIONI DELL’OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL’OFFERENTE	Pag. 73
G.1	Presupposti giuridici dell’operazione	Pag. 73
G.2	Motivazioni dell’operazione e modalità di finanziamento	Pag. 73
G.3	Dichiarazione dell’Offerente in merito all’offerta pubblica di acquisto residuale di cui all’articolo 108 del TUF ed alla volontà di avvalersi del diritto di acquisto di cui all’articolo 111 del TUF	Pag. 74
H.	EVENTUALI ACCORDI TRA L’OFFERENTE ED EMITTENTE O AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELL’EMITTENTE	Pag. 75
H.1	Eventuali accordi tra l’Offerente e gli azionisti e gli amministratori dell’Emittente che abbiano rilevanza in relazione all’Offerta	Pag. 75
H.2	Operazioni finanziarie e/o commerciali che sono state eseguite, nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell’Offerta, fra l’Offerente e l’Emittente che possono avere o hanno avuto effetti significativi sull’attività dell’Emittente . . .	Pag. 75
H.3	Accordi tra l’Offerente e gli azionisti dell’Emittente concernenti l’esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento di azioni dell’Emittente	Pag. 75
I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI	Pag. 76
L.	IPOTESI DI RIPARTO	Pag. 77
M.	INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA	Pag. 78
N.	APPENDICI	Pag. 79
(A)	Comunicato dell’Emittente	Pag. 81
(B)	Traduzione in italiano dello statuto di Foncière des Régions	Pag. 95
(C)	Estratto del Protocollo Parasociale	Pag. 111
(D)	Estratto del Patto Parasociale	Pag. 119
O.	DOCUMENTI CHE L’OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE	Pag. 129

GLOSSARIO

Batipart:	Batipart S.A., società di diritto francese, interamente riconducibile al Dott. Charles Ruggieri e alla sua famiglia.
Beni Stabili:	Beni Stabili S.p.A..
Comunicato dell'Emittente:	Il comunicato che l'Emittente è tenuto a pubblicare ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento, di cui al paragrafo A.2.
Conferimento:	Il conferimento da parte di Delfin in Foncière des Régions, delle azioni ordinarie possedute, alla data di sottoscrizione del Protocollo, da Delfin in Beni Stabili e delle ulteriori azioni Beni Stabili detenute da Delfin stessa a seguito dell'esercizio dei diritti di conversione ad essa spettanti in relazione alle Obbligazioni Convertibili, così come individuato nelle Premesse.
Data di Chiusura:	La data oltre cui non risulterà più possibile per gli azionisti dell'Emittente aderire all'Offerta, come individuata al paragrafo C.3.
Data di Conversione:	La data di conversione di ciascuna Obbligazione Convertibile, di cui al paragrafo C.2.
Data di Pagamento:	Data in cui avverrà la consegna degli strumenti finanziari dell'Offerente contestualmente al trasferimento della proprietà delle azioni Beni Stabili portate in adesione all'Offerta e corrispondente al quinto giorno di Borsa aperta successivo alla Data di Chiusura, come individuata al paragrafo F.1.
Delfin:	Delfin S.à.r.l., società di diritto lussemburghese, interamente riconducibile al Cav. Leonardo Del Vecchio.
Documento di Offerta:	Il presente Documento di Offerta.
Emittente:	Beni Stabili S.p.A..
Foncière des Régions:	Foncière des Régions, <i>société anonyme</i> .
Intermediari Depositari:	Altri intermediari autorizzati (quali banche, società di intermediazione mobiliare (SIM), società di investimento e agenti di cambio) che potranno raccogliere e far pervenire le schede di adesione degli azionisti aderenti all'Offerta presso gli Intermediari Incaricati, come individuati al paragrafo B.3.
Intermediari Incaricati:	Gli Intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta, di cui al paragrafo B.3.
Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta:	BNP Paribas Securities Services S.A. - succursale di Milano come indicato nel paragrafo B.3.
ISM:	ISM S.a.s..

Obbligazioni Convertibili:	Le obbligazioni di cui al regolamento del prestito obbligazionario convertibile denominato “ <i>Beni Stabili S.p.A. 2,5% 2011 Convertibile in Azioni Ordinarie</i> ”, come individuate nelle Premesse e nel paragrafo B.2.4.
Offerta:	L’offerta pubblica di scambio obbligatoria descritta nel presente Documento di Offerta, come definita nelle Premesse.
Offerente:	Foncière des Régions, <i>société anonyme</i> .
OICR:	Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio.
Paciscenti:	Congiuntamente Delfin, Batipart e ISM sottoscrittori, in data 17 febbraio 2007, del Protocollo Parasociale, così come individuati nelle Premesse.
Patto Parasociale:	Assumerà il significato di cui al paragrafo B.1.5.
Periodo di Adesione:	Il periodo durante il quale verranno raccolte le adesioni all’Offerta, come individuato nel paragrafo C.3.
Piano di Stock Option:	Il piano di incentivazione azionaria, a favore dei dipendenti di Beni Stabili e delle società del gruppo Beni Stabili, di cui al regolamento “ <i>Piano di incentivazione azionaria, c.d. di stock option di Beni Stabili S.p.A. per l’attribuzione di opzioni relative a massime n. 35.000.000 azioni ordinarie</i> ”, come individuato nelle Premesse.
Protocollo:	Il contratto sottoscritto in data 17 febbraio 2007 da Foncière des Régions, Delfin e Batipart, di cui alle Premesse.
Protocollo Parasociale:	L’accordo sottoscritto in data 17 febbraio 2007, da Delfin, Batipart e ISM, di cui alle Premesse.
Regolamento:	Il regolamento CONSOB adottato con delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni, di cui alle Premesse.
Stati Esclusi:	Assume il significato definito nelle Premesse.
TUF:	Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come da ultimo modificato con Decreto Legislativo n. 37 del 6 febbraio 2004, di cui alle Premesse.
Valore Monetario:	Assume il significato definito nel paragrafo E.1.

PREMESSE

Caratteristiche dell'Offerta

L'operazione descritta nel presente documento (di seguito, il "**Documento di Offerta**") è un'offerta pubblica di scambio obbligatoria (di seguito, l'**Offerta**) promossa dalla società Foncière des Régions, *société anonyme* (di seguito, l'**Offerente**, o "**Foncière des Régions**"), ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e 106, comma 1, del D.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato (di seguito, il "**TUF**") e dell'art. 47 del Regolamento di attuazione del TUF in materia di emittenti adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (di seguito, il "**Regolamento**"), sulla totalità delle azioni ordinarie di Beni Stabili S.p.A. (di seguito, "**Beni Stabili**" o l'**Emittente**"), ivi incluse le azioni Beni Stabili di nuova emissione derivanti dall'esercizio delle opzioni oggetto del piano di incentivazione azionaria, a favore dei dipendenti di Beni Stabili e delle società del gruppo Beni Stabili, di cui al regolamento "*Piano di incentivazione azionaria, c.d. di stock option di Beni Stabili S.p.A. per l'attribuzione di opzioni relative a massime n. 35.000.000 azioni ordinarie*" (di seguito, il "**Piano di Stock Option**"), nonché le massime 296.682.056 azioni Beni Stabili di nuova emissione (pari al 15,5% del capitale sociale emesso ed al 13,4% del capitale sociale deliberato), derivanti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili (come di seguito definite), per un massimo di n. 1.461.126.452 azioni Beni Stabili (pari al 76,5% del capitale emesso ed al 66% del capitale sociale deliberato), con l'esclusione di quelle detenute dall'Offerente, pari a n. 752.223.500 azioni (rappresentative del 39,4% del capitale sociale emesso e del 34% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili), così come risultante alla data di pubblicazione del Documento di Offerta.

La seguente tabella rappresenta, nel dettaglio, la situazione del capitale sociale emesso e deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.

	Numero	% sul capitale sociale emesso di Beni Stabili	% sul capitale sociale deliberato di Beni Stabili
Azioni ordinarie Beni Stabili emesse e detenute dall'Offerente	752.223.500	39,4%	34,0%
Azioni ordinarie Beni Stabili emesse e non detenute dall'Offerente	1.158.444.396	60,6%	52,3%
Totale azioni ordinarie Beni Stabili emesse	1.910.667.896	100,0%	86,3%
Azioni ordinarie Beni Stabili di nuova emissione derivanti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili emesse ed in circolazione	296.682.056	15,5%	13,4%
Azioni ordinarie Beni Stabili di nuova emissione derivanti dalla conversione delle opzioni residue del Piano di Stock Option	6.000.000	0,3%	0,3%
Totale azioni ordinarie Beni Stabili deliberate	2.213.349.952	115,8%	100,0%
Totale azioni oggetto dell'Offerta	1.461.126.452	76,5%	66,0%

Presupposti giuridici dell'Offerta

Come comunicato al mercato in data 19 febbraio 2007:

- (i) Foncière des Régions;
- (ii) Delfin S.à.r.l. (di seguito, "**Delfin**"), società di diritto lussemburghese, interamente riconducibile al Cav. Leonardo Del Vecchio, titolare, alla data di sottoscrizione del Protocollo (come di seguito definito) di n. 593.924.670 azioni (pari a circa il 34,6% del capitale sociale emesso ed al 26,8% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili); e
- (iii) Batipart S.A. (di seguito, "**Batipart**"), società di diritto francese, interamente riconducibile al Dott. Charles Ruggieri e alla sua famiglia, titolare alla data di sottoscrizione del Protocollo (come di seguito definito) del 20,1% del capitale sociale di Foncière des Régions,

hanno sottoscritto, in data 17 febbraio 2007, un contratto (c.d. *Protocol*, di seguito, il “**Protocollo**”), avente ad oggetto, tra l’altro, il conferimento da parte di Delfin, in Foncière des Régions, (di seguito, il “**Conferimento**”) delle azioni ordinarie possedute, alla data di sottoscrizione del Protocollo, da Delfin in Beni Stabili e delle ulteriori azioni Beni Stabili che Delfin stessa avrebbe detenuto a seguito dell’esercizio dei diritti di conversione ad essa spettanti, ai sensi del regolamento del prestito obbligazionario convertibile denominato “*Beni Stabili S.p.A. 2,5% 2011 Convertibile in Azioni Ordinarie*” (di seguito, le “**Obbligazioni Convertibili**”). Per maggiori informazioni, si veda anche quanto indicato al paragrafo B.2.4 che segue.

Come reso noto al mercato con comunicato del 19 febbraio 2007, l’esecuzione del Conferimento e, conseguentemente, il lancio dell’Offerta era subordinata al realizzarsi, entro il 30 giugno 2007, alla circostanza che l’Autorité des marchés financiers (AMF) rilasciasse a beneficio di Delfin, Batipart e ISM, un’esenzione *ad hoc* dall’obbligo di promuovere un’offerta pubblica di acquisto sulle azioni Foncière des Régions, ai sensi della legge francese; infatti, all’esito del Conferimento, Delfin, Batipart e ISM S.a.s. (di seguito, “**ISM**”) sarebbero venute a detenere una partecipazione complessivamente superiore ad 1/3 del capitale sociale di Foncière des Régions e, conseguentemente, sarebbero state solidalmente tenute – ove non avessero ottenuto tale esenzione dall’AMF – a promuovere un’offerta pubblica di acquisto sulle azioni Foncière des Régions. In data 3 aprile 2007, l’AMF ha rilasciato in favore delle parti interessate detta esenzione.

In data 4 maggio 2007, in adempimento dei suddetti obblighi definiti nel Protocollo, l’assemblea generale di Foncière des Régions ha deliberato, tra l’altro, l’approvazione:

- (i) del Conferimento;
- (ii) dell’aumento di capitale con emissione di n. 5.859.246 azioni Foncière des Régions offerte in sottoscrizione, in via riservata, a Delfin a fronte del conferimento, da parte di quest’ultima, di n. 585.924.600 azioni possedute da Delfin in Beni Stabili, corrispondenti ad una partecipazione pari al 30,7% del capitale sociale emesso ed al 26,5% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili;
- (iii) subordinatamente alla conversione delle Obbligazioni Convertibili da parte di Delfin, dell’aumento di capitale con emissione di n. 1.662.989 azioni Foncière des Régions offerte in sottoscrizione, in via riservata, a Delfin a fronte del conferimento da parte di quest’ultima delle azioni Beni Stabili risultanti dalla suddetta conversione delle Obbligazioni Convertibili; e
- (iv) di un aumento di capitale con emissione di massime n. 14.611.265 azioni Foncière des Régions offerte in sottoscrizione, in via riservata, agli azionisti Beni Stabili che aderiranno all’Offerta.

Le nuove azioni di Foncière des Régions a servizio del Conferimento offerte in sottoscrizione, in via riservata, a Delfin sono state emesse sulla base del seguente rapporto di scambio: n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione ogni n. 100 azioni Beni Stabili oggetto di Conferimento.

In pari data, Delfin ha:

- (i) conferito in Foncière des Régions n. 585.924.600 azioni da questa possedute in Beni Stabili corrispondenti ad una partecipazione pari al 30,7% del relativo capitale sociale emesso ed al 26,5% del relativo capitale sociale deliberato alla data di pubblicazione del Documento di Offerta, sottoscrivendo il relativo aumento di capitale di Foncière des Régions;
- (ii) richiesto la conversione delle Obbligazioni Convertibili: n. 166.298.900 azioni Beni Stabili (pari all’8,7% del relativo capitale sociale emesso e al 7,5% del relativo capitale sociale deliberato alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta) rivenienti da detta conversione sono state poi conferite in Foncière des Régions, in data 4 giugno 2007, conformemente agli accordi raggiunti tra le parti.

Si specifica che Delfin ha mantenuto, comunque, una partecipazione pari a circa lo 0,42% del capitale sociale emesso ed a circa lo 0,36% del capitale sociale deliberato alla data di pubblicazione del Documento di Offerta.

All'esito del Conferimento:

- Delfin è divenuta azionista di Foncière des Régions, con una partecipazione pari al 20,8% del relativo capitale sociale, anche all'esito del conferimento delle azioni Beni Stabili rinvenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili;
- Foncière des Régions, a sua volta, è venuta a detenere, anche successivamente all'esercizio delle n. 29.000.000 opzioni derivanti dal Piano di Stock Option, una partecipazione pari al 39,4% del capitale sociale di Beni Stabili emesso (corrispondente ad una partecipazione pari al 34,0% del capitale sociale di Beni Stabili deliberato) e, conseguentemente, è obbligata a promuovere, ai sensi dell'articolo 106 del TUF, la presente Offerta sulle azioni Beni Stabili non in suo possesso.

Oggetto dell'Offerta

L'Offerta sarà rivolta a tutti gli azionisti Beni Stabili indistintamente e a parità di condizioni.

L'Offerta ha ad oggetto (i) n. 1.158.444.396 azioni ordinarie Beni Stabili (pari al 60,6% del capitale sociale emesso ed al 52,3% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del Documento di Offerta) corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie Beni Stabili, ad eccezione di quelle già detenute dall'Offerente pari a n. 752.223.500 (rappresentative del 39,4% del capitale sociale emesso e del 34,0% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta); (ii) n. 296.682.056 azioni Beni Stabili di nuova emissione (pari al 15,5% del capitale sociale emesso ed al 13,4% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del Documento di Offerta), derivanti dalla eventuale conversione delle n. 296.682.056 Obbligazioni Convertibili, corrispondenti alla totalità delle Obbligazioni Convertibili ancora in circolazione alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta; e (iii) n. 6.000.000 azioni Beni Stabili di nuova emissione derivanti dall'esercizio delle residue opzioni oggetto del Piano di Stock Option (1.000.000 delle quali attribuite ad un dirigente non più alle dipendenze di Beni Stabili e, pertanto, ad oggi, non più esercitabili), pari allo 0,31% del capitale sociale emesso ed allo 0,27% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del Documento di Offerta.

Come si avrà modo di meglio illustrare al paragrafo B.1.4 che segue, il capitale sociale di Foncière des Régions deliberato è pari ad Euro 152.103.159,00, rappresentato da n. 50.701.053 azioni ordinarie, di cui n. 14.611.265 azioni riservate a servizio dell'Offerta.

In conformità a quanto previsto dall'art. 106, comma 2, del TUF e dall'art. 47 del Regolamento, il corrispettivo dell'Offerta sarà costituito esclusivamente da azioni Foncière des Régions (trattandosi di strumenti finanziari quotati in un mercato regolamentato dell'Unione Europea), nello stesso rapporto di scambio previsto per il Conferimento. Pertanto, il corrispettivo dell'Offerta sarà pari a n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione, del valore nominale di Euro 3, per ogni n. 100 azioni Beni Stabili portate in adesione all'Offerta. Quindi, il trattamento economico riservato in sede di Offerta agli azionisti di Beni Stabili sarà analogo a quello riservato a Delfin in sede di Conferimento. Per maggiori informazioni, si veda anche quanto indicato alla Sezione E che segue.

Pertanto, l'Offerta sarà indirizzata anche ai possessori di Obbligazioni Convertibili e ai beneficiari del Piano di Stock Option, i quali potranno aderire alla stessa nella misura in cui gli stessi abbiano esercitato la facoltà di conversione delle Obbligazioni Convertibili o di esercizio delle opzioni rinvenienti dal Piano di Stock Option e, conseguentemente, siano in possesso delle relative azioni Beni Stabili entro la Data di Chiusura, come definita al paragrafo C.3 che segue.

Il numero di azioni Beni Stabili oggetto dell'Offerta potrà diminuire qualora l'Offerente acquisti, nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del Regolamento, ulteriori azioni Beni Stabili durante il periodo di adesione all'Offerta, ma al di fuori dell'Offerta medesima.

Adesioni all'Offerta

L'adesione all'Offerta da parte dei possessori delle azioni Beni Stabili (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è consentita – salvo proroga comunicata ai sensi delle disposizioni vigenti – dal giorno 14 giugno 2007 al 16 luglio 2007, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30. Il Periodo di Adesione è stato concordato con Borsa Italiana.

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o rilanci, ai sensi dell'art. 44, comma 8, del Regolamento; pertanto, successivamente all'adesione, non sarà possibile cedere, in tutto o in parte, le azioni Beni Stabili e comunque effettuare atti di disposizione delle medesime per tutto il periodo in cui le stesse rimarranno vincolate al servizio dell'Offerta.

Sino alla Data di Pagamento, come definita al paragrafo F.1 che segue, tutti i diritti pertinenti alle azioni Beni Stabili spetteranno agli aderenti all'Offerta.

La presente Offerta è rivolta in Italia a tutti gli azionisti ordinari dell'Emittente, indistintamente ed a parità di condizioni.

Mercati sui quali l'Offerta è promossa

L'Offerta è promossa solo sul mercato italiano. L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia può essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni di natura legale o regolamentare. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima dell'adesione, verificarne l'esistenza e l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa – né direttamente, né indirettamente (tramite il sistema postale, ogni mezzo di scambio utilizzato nel commercio internazionale od altri mezzi comunque relativi a strumenti finanziari) – negli Stati Uniti d'America, in Australia, Canada, Giappone, né in qualsiasi altro paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti Autorità (congiuntamente, gli "Stati Esclusi"). Ciò include, senza limitazioni, ogni trasmissione via fax, posta elettronica, telex, telefono e internet.

Conseguentemente, nessuna copia di qualsiasi documento inerente l'Offerta potrà essere spedita, o in qualunque modo trasmessa o distribuita negli Stati Uniti d'America o negli Stati Esclusi. I soggetti che riceveranno tali documenti (fra cui, senza limitazioni, custodi, *trustees* ed assegnatari) non potranno distribuire, o comunque spedire, detti documenti negli Stati Uniti d'America o negli Stati Esclusi e non potranno utilizzare il sistema postale degli Stati Uniti d'America, o qualsiasi altro mezzo di comunicazione, per qualsiasi finalità collegata all'Offerta. Qualsiasi proposta di adesione all'Offerta che tragga origine da una violazione diretta od indiretta di tali restrizioni sarà ritenuta invalida.

Il presente Documento di Offerta non costituisce sollecitazione all'investimento e nessuna adesione all'Offerta da parte di un soggetto residente negli Stati Uniti d'America o negli Stati Esclusi sarà accettata.

Calendario dell'Offerta

Si indicano qui di seguito in forma sintetica, gli eventi principali dell'operazione successivi alla pubblicazione del presente Documento di Offerta. Maggiori informazioni sulle modalità e termini per l'adesione all'Offerta e sulle modalità di pagamento del corrispettivo dell'Offerta sono contenute rispettivamente nei paragrafi C.3 e F.2 che seguono.

Inizio del periodo di adesione all'Offerta	14 giugno 2007
Termine del periodo di adesione all'Offerta	16 luglio 2007
Pubblicazione dell'avviso dei risultati dell'Offerta	Entro il 23 luglio 2007, comunque prima della data di pagamento dell'Offerta
Consegna delle azioni Foncière des Régions	23 luglio 2007

A. AVVERTENZE

A.1 Condizioni di efficacia dell'offerta

L'Offerta, in quanto obbligatoria ai sensi degli articoli 106, comma 1, del TUF e 47 del Regolamento, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia, né al raggiungimento di una soglia minima di adesioni ed è rivolta a tutti gli azionisti di Beni Stabili, indistintamente e a parità di condizioni, fermo restando quanto indicato al successivo paragrafo C.5.

A.2 Comunicato dell'Emittente

Il comunicato che l'Emittente è tenuto a pubblicare ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento, contenente ogni dato o notizia significativa per l'apprezzamento dell'Offerta, nonché la valutazione del Consiglio di Amministrazione sul corrispettivo dell'Offerta e sull'interesse che essa riveste per l'Emittente ed i suoi azionisti (di seguito, il "**Comunicato dell'Emittente**") è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 1° giugno 2007 ed è allegato in Appendice al presente Documento di Offerta, come indicato alla successiva Sezione N.

A.3 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'offerta pubblica di acquisto residuale di cui all'art. 108 del TUF e alla volontà di avvalersi del diritto di acquisto di cui all'art. 111 del TUF

Qualora, in ogni caso, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di eventuali acquisti effettuati al di fuori della medesima nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del Regolamento, entro il periodo di adesione all'Offerta stessa, una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 98%, del capitale sociale di Beni Stabili, lo stesso ripristinerà (ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 1, del TUF), entro il termine di centoventi giorni dalla data di pagamento del corrispettivo dell'Offerta, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Qualora, in ogni caso, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di eventuali acquisti effettuati al di fuori della medesima nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del Regolamento, più del 98% del capitale sociale di Beni Stabili, lo stesso non eserciterà il diritto di acquistare le residue azioni Beni Stabili ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 del TUF, ma ripristinerà, entro il termine di centoventi giorni dalla data di pagamento del corrispettivo dell'Offerta, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

A.4 Modalità di ricostituzione del flottante

In qualunque ipotesi in cui si rendesse necessario ripristinare condizioni di mercato tali da assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente nel Mercato Telematico Azionario, l'Offerente valuterà il ricorso ad una delle seguenti modalità:

- (i) aumento di capitale dell'Emittente con parziale o totale esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile; o in alternativa
- (ii) alienazione di azioni dell'Emittente detenute dall'Offerente in misura tale da ricostituire un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

A.5 Alternative per gli azionisti destinatari dell'Offerta

In considerazione dei programmi futuri dell'Offerente relativamente all'Emittente, gli azionisti a cui è rivolta l'Offerta potranno scegliere se:

- (i) aderire all'Offerta incassando un corrispettivo, per ciascuna azione che sarà portata in adesione all'Offerta, pari a n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione, del valore nominale di Euro 3, per ogni n. 100 azioni ordinarie Beni Stabili, come definito alla successiva Sezione E; oppure
- (ii) non aderire all'Offerta, restando pertanto soci dell'Emittente.

Nell'ipotesi in cui gli azionisti dell'Emittente aderissero alla presente Offerta, gli stessi diverranno titolari di azioni dell'Offerente, le cui caratteristiche sono descritte al paragrafo E.8 che segue.

A.6 Autorizzazioni in relazione all'Offerta

Autorizzazione in materia di concentrazioni

Con provvedimento n. 16627 del 10 aprile 2007, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha ritenuto che l'operazione di acquisizione da parte di Foncière des Régions del controllo esclusivo di Beni Stabili (realizzata per effetto del Conferimento) non determina, ai sensi dell'art. 6, comma 1 della legge n. 287 del 1990, la costituzione o il rafforzamento di una posizione dominante sul mercato interessato, tale da eliminare o ridurre in modo sostanziale e durevole la concorrenza e, conseguentemente, ha deliberato di non avviare l'istruttoria di cui all'art. 16, comma 4 della legge n. 287 del 1990.

Autorizzazione Banca d'Italia

In data 23 marzo 2007, Foncière des Régions ha presentato alla Banca d'Italia (ai sensi dell'art. 15 del TUF) idonea preventiva comunicazione all'acquisto della partecipazione in Beni Stabili, in considerazione della partecipazione di controllo indiretto che, all'esito dell'Offerta, Foncière des Régions verrebbe a detenere nel capitale delle società di gestione del risparmio del gruppo Beni Stabili.

La Banca d'Italia, entro 90 giorni dalla comunicazione e, dunque, entro il 23 giugno 2007, può vietare l'acquisizione della partecipazione quando ritenga che Foncière des Régions non sia idoneo ad assicurare una gestione sana e prudente della società o a consentire l'effettivo esercizio della vigilanza. Il suddetto termine di istruttoria di 90 giorni può, inoltre, essere interrotto o sospeso ove la documentazione debba essere integrata, ovvero la Banca d'Italia necessiti di informazioni aggiuntive. La Banca d'Italia può inoltre fissare un termine massimo per l'acquisizione nonché comunicare, anche prima della scadenza del termine, che nulla osta all'operazione.

L'Offerente segnala che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1 del TUF, il diritto di voto e gli altri diritti che consentono di influire sulle società di gestione del risparmio del gruppo Beni Stabili non potranno essere esercitati qualora (a) sia intervenuto il divieto della Banca d'Italia, ovvero (b) non sia ancora decorso il termine entro il quale la Banca d'Italia potrebbe vietare l'acquisizione medesima.

Infine, l'Offerente comunicherà tempestivamente al mercato, nelle forme di legge, ogni ulteriore informazione concernente l'ottenimento dell'autorizzazione in esame.

A.7 Diritti inerenti alle azioni Foncière des Régions e regime fiscale

Per un esame dei principali diritti amministrativi e patrimoniali connessi alle azioni Foncière des Régions offerte in corrispettivo, come previsti dalla disciplina francese e dallo statuto dell'Offerente, si rinvia ai successivi paragrafi E.8 e E.9 e alla copia, tradotta in lingua italiana, del vigente statuto di Foncière des Régions riportata in Appendice.

Inoltre, l'Offerente segnala che non sono previsti ulteriori obblighi di informativa, in aggiunta a quelli previsti secondo lo statuto vigente di Foncière des Régions, con riferimento all'emissione di nuove azioni dell'Offerente e al successivo trasferimento delle stesse a beneficio degli azionisti Beni Stabili, ai sensi della legge e dei regolamenti applicabili in Francia.

In estrema sintesi, a giudizio dell'Offerente, da una comparazione tra i diritti amministrativi e patrimoniali spettanti alle azioni Beni Stabili oggetto dell'Offerta e quelli attribuiti alle azioni Foncière des Régions assegnate in corrispettivo, non si riscontrano diversità significative che comportino asimmetrie nell'esercizio dei diritti fondamentali degli azionisti nelle due società.

Per una sintesi del regime fiscale applicabile alle azioni Foncière des Régions, si rinvia al successivo paragrafo E.10. Quanto ivi riportato non intende essere un'analisi esauriente di tutte le conseguenze fiscali dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle azioni Foncière des Régions offerte in corrispettivo e, pertanto, gli aderenti all'Offerta sono tenuti a consultare i loro consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle azioni loro assegnate.

A.8 Redazione dei dati pro-forma e obblighi informativi dell'Offerente

L'Offerente precisa che i dati consolidati pro-forma rappresentati nel presente Documento di Offerta (si veda, al riguardo, il paragrafo B.1.9 che segue) sono stati redatti su base presuntiva e secondo le ipotesi di simulazione dettagliate di seguito all'interno del relativo paragrafo B.1.9. Conseguentemente, gli effetti economici, patrimoniali e finanziari descritti da tali dati consolidati pro-forma potrebbero presentare taluni scostamenti rispetto alla situazione che verrà in essere all'esito della presente Offerta e, pertanto, devono essere considerati come puramente illustrativi.

A fini di completezza informativa, si segnala che l'Offerente, in conformità a quanto previsto ai sensi della legge francese attualmente vigente, non ha pubblicato la relazione trimestrale al 31 marzo 2007. Foncière des Régions provvederà a redigere e pubblicare una relazione semestrale, in conformità a quanto disciplinato ai sensi della legge francese vigente. In particolare, il Consiglio di Sorveglianza ("*Conseil de surveillance*") dell'Offerente si riunirà, in data 26 luglio 2007, per approvare la relazione semestrale al 30 giugno 2007.

A.9 Adesione all'Offerta per i possessori delle Obbligazioni Convertibili

L'Offerente segnala come i possessori delle Obbligazioni Convertibili che, all'esito della conversione, intendano aderire alla presente Offerta dovranno procedere alla conversione delle proprie Obbligazioni Convertibili entro il termine ultimo del 29 giugno 2007 (incluso). Ed infatti, in tal caso, considerando che la relativa Data di Conversione (come definita al paragrafo C.2 che segue) avrà luogo il 13 luglio 2007, i possessori delle Obbligazioni Convertibili potranno conferire alla presente Offerta le loro azioni Beni Stabili rivenienti dalla conversione entro la Data di Chiusura (come definita al paragrafo C.3 che segue).

Per maggiori informazioni, si veda anche quanto indicato ai paragrafi C.2 e C.3 che seguono.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 Società offerente ed emittente gli strumenti finanziari offerti in corrispettivo: Foncière des Régions

B.1.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede legale

La denominazione sociale dell'Offerente è Foncière des Régions.

Foncière des Régions, *société anonyme*, è una società per azioni di diritto francese, avente sede legale in avenue Foch n. 46, 57000 Metz, iscritta presso il *Régistre du Commerce et des Sociétés* di Metz al n. 364 800 060. L'Offerente ha attualmente la forma giuridica di *Société d'Investissements Immobiliers Cotée*, ai sensi dell'art. 208 C del Testo Unico in materia fiscale vigente in Francia.

B.1.2 Costituzione e durata

L'Offerente è stata costituita il 17 gennaio 1964. La durata della società è fissata fino al 16 gennaio 2063.

B.1.3 Legislazione di riferimento

Foncière des Régions è costituita ed opera in conformità alla legge francese.

B.1.4 Capitale sociale

Il capitale sociale dell'Offerente sottoscritto (comprensivo dell'aumento di capitale a servizio del Conferimento) è pari ad Euro 108.269.364,00, rappresentato da n. 36.089.788 azioni ordinarie, del valore nominale di Euro 3 ciascuna, mentre il capitale sociale deliberato (comprensivo dell'aumento di capitale a servizio dell'Offerta) è pari ad Euro 152.103.159,00, rappresentato da n. 50.701.053 azioni ordinarie, di cui n. 14.611.265 azioni riservate a servizio dell'Offerta.

L'assemblea degli azionisti di Foncière des Régions ha conferito al Comitato di Gestione ("*Directoire*") le seguenti deleghe ad aumentare il capitale sociale:

- emissione di azioni e/o altri diritti sul capitale sociale fino ad un valore nominale pari ad Euro 50.000.000;
- nel caso di richiesta di sottoscrizione di azioni oltre il numero di azioni da liberare nell'ambito del summenzionato aumento del capitale sociale, il Comitato di Gestione ("*Directoire*") può decidere di aumentare, entro 30 giorni dalla fine del periodo di sottoscrizione, il numero di azioni da emettere, fino al 15% del numero massimo iniziale; tali azioni dovranno essere emesse allo stesso prezzo;
- emissione di azioni e/o altri diritti sul capitale sociale in favore dei dipendenti destinatari di piani di risparmio della società, fino ad un valore nominale pari ad Euro 500.000;
- assegnazione di diritti di opzione (*stock options*) in favore di determinate categorie di dipendenti e dirigenti della società, fino ad un valore nominale pari ad Euro 450.868 azioni;
- assegnazione gratuita di azioni in favore di determinate categorie di dipendenti e dirigenti della società, fino ad un valore pari allo 0,5% del capitale sociale di Foncière des Régions alla data del 4 maggio 2007 (*i.e.*, massime n. 180.347 azioni).

Le azioni dell'Offerente sono quotate sul listino "Eurolist", Euronext Paris S.A., presso la Borsa di Parigi.

B.1.5 Principali azionisti

Alla data di pubblicazione del Documento di Offerta, i soggetti che risultano possedere, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale dell'Offerente superiore al 5% (i.e., soglia di rilevanza, in tema di partecipazioni rilevanti, ai sensi di quanto richiesto dalle previsioni normative e regolamentari vigenti in Francia) sono i seguenti:

Azionista	Percentuale sul capitale sociale
Delfin	20,8%
Batipart	16,7%
GE Real Estate S.à.r.l.	8,7%
Mercato	53,8%

Ai sensi della legge francese, nessuno degli azionisti esercita il controllo sull'Offerente.

Protocollo Parasociale del 17 febbraio 2007

Si precisa, inoltre, che Delfin, Batipart e ISM, società di diritto francese appartenente al gruppo General Electric Real Estate S.à.r.l. (di seguito, congiuntamente, i "**Paciscenti**") – i quali sono, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, titolari di una quota pari a, rispettivamente, 20,8%, 16,7% e 8,7% del capitale sociale di Foncière des Régions – hanno sottoscritto, in data 17 febbraio 2007, un accordo (c.d. *Shareholders' Protocol*, di seguito, il "**Protocollo Parasociale**"), in virtù del quale hanno inteso disciplinare: (i) il proprio assetto proprietario in Foncière des Régions, (ii) alcune regole di *corporate governance* di Foncière des Régions, nonché (iii) alcune regole di *corporate governance* di Beni Stabili all'esito dell'Offerta.

Patto Parasociale del 4 maggio 2007

Detto Protocollo Parasociale, efficace dalla data di sottoscrizione dello stesso – ad eccezione delle disposizioni relative alla *corporate governance* di Beni Stabili che entreranno in vigore dopo la chiusura dell'Offerta – è stato parzialmente sostituito da un ulteriore accordo (c.d. *Shareholders' Agreement*, il "**Patto Parasociale**") sottoscritto dai Paciscenti in data 4 maggio 2007, in virtù del quale gli stessi hanno disciplinato: (i) il proprio assetto proprietario in Foncière des Régions; e (ii) alcune regole di *corporate governance* di Foncière des Régions, ad eccezione delle regole relative alla *corporate governance* di Beni Stabili che restano disciplinate dal Protocollo Parasociale con efficacia all'esito della chiusura dell'Offerta.

Il contenuto del Protocollo Parasociale e del Patto Parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, è stato oggetto di comunicazione al pubblico in conformità con quanto previsto dagli articoli 127 e seguenti del Regolamento. In particolare, l'Offerente precisa che:

- (a) il Protocollo Parasociale è stato: (i) comunicato alla CONSOB in data 22 febbraio 2007, (ii) pubblicato per estratto sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 27 febbraio 2007 e (iii) depositato presso il Registro delle Imprese di Roma in data 2 marzo 2007; e
- (b) il Patto Parasociale è stato: (i) comunicato alla CONSOB, in data 9 maggio 2007, (ii) pubblicato per estratto sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 14 maggio 2007 e (iii) depositato presso il Registro delle Imprese di Roma, in data 18 maggio 2007.

Si allegano al presente Documento di Offerta gli estratti del Protocollo Parasociale e del Patto Parasociale pubblicati sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", rispettivamente, in data 27 febbraio 2007 e 14 maggio 2007.

In caso di integrale adesione all'Offerta da parte degli azionisti di Beni Stabili, i Paciscenti verranno complessivamente a detenere il 33% del capitale sociale di Foncière des Régions; nello specifico, Delfin verrà a possedere il 14,9% del capitale sociale di Foncière des Régions, Batipart l'11,9% e ISM il 6,2%.

Patto parasociale del 31 maggio 2006

L'Offerente segnala inoltre che, in data 31 maggio 2006, Batipart, Groupe Credite, Mutuel CIC, Predica, GMF Vie, Azur Vie e Banque De Lorraine Champagne hanno sottoscritto un patto parasociale, avente per oggetto le azioni Foncière des Régions, tuttora in vigore tra le parti e disciplinato dal diritto francese. Nel dettaglio, detto patto parasociale prevede un diritto di prima offerta e un diritto di prelazione nel caso in cui venga promossa una offerta pubblica di acquisto sulle azioni Foncière des Régions; entrambi tali diritti potranno essere esercitati da Batipart.

In particolare, il diritto di prima offerta troverà applicazione, nel caso in cui uno dei soci che ha sottoscritto il patto parasociale intenda cedere un numero di azioni Foncière des Régions che rappresenti più dell'1% del suo capitale sociale, ad eccezione del caso in cui la cessione sia perfezionata tra il socio medesimo e una delle società controllate di Foncière des Régions.

Il diritto di prelazione, invece, potrà essere esercitato da Batipart nel caso in cui venga promossa un'offerta pubblica di acquisto sulle azioni Foncière des Régions e i paciscenti, diversi da Batipart, intendano portare in adesione un numero di proprie azioni eccedente una delle soglie previste dall'articolo 516-2 2° a) dei Regolamenti AMF (vale a dire, un numero di azioni che rappresenti più del 5% del capitale complessivo di Foncière des Régions, ovvero un numero di azioni il cui valore totale sia superiore ad Euro 7.500.000). In tal caso, Batipart godrà di un diritto di prelazione su tutte le suddette azioni, restando tuttavia inteso che Batipart dovrà esercitare il proprio diritto di prelazione in conformità agli stessi termini e alle stesse condizioni previste nell'offerta.

Il termine del patto parasociale è di 5 anni (a partire dal 23 ottobre 2006), tacitamente rinnovabile per successivi periodi di un anno, se non terminato alla data di scadenza da ciascuna delle parti, con un preavviso di tre mesi.

B.1.6 Organi sociali

Gli articoli 11.3 e 14 dello statuto di Foncière des Régions, così come modificato dall'assemblea dei soci tenutasi il 4 maggio 2007 in conformità con le pattuizioni contenute nel Protocollo Parasociale, disciplinano il funzionamento dei seguenti organi sociali.

Consiglio di Sorveglianza ("Conseil de surveillance")

Il Consiglio di Sorveglianza è l'organo decisionale e di controllo del gruppo Foncière des Régions avente come funzione principale quella di sovrintendere sull'operato del Comitato di

Gestione (“*Directoire*”). Il Consiglio di Sorveglianza (“*Conseil de surveillance*”) è composto, tra gli altri, dai rappresentanti dei maggiori azionisti del gruppo. L’Assemblea del 4 maggio 2007 ha nominato un Consiglio di Sorveglianza, composto dai seguenti 15 membri:

Carica	Nominativo	Data di cessazione della carica (*)	Luogo di nascita	Data di nascita
Presidente del Consiglio di Sorveglianza	Charles Ruggieri	2012	Cappelle Sul Tavo (Italia)	16 gennaio 1948
Vice-Presidente del Consiglio di Sorveglianza	Leonardo Del Vecchio (3)	2012	Milano (Italia)	22 marzo 1935
Membro	Philippe Vidal	2012	Millau (Francia)	26 agosto 1954
Membro	Pierre Vaquier	2012	Bourganeuf (Francia)	30 dicembre 1956
Membro	Sergio Erede	2012	Firenze (Italia)	14 agosto 1940
Membro	Pierre Latrobe (2)	2012	Parigi (Francia)	4 agosto 1944
Membro	Bertrand de Feydeau (2)	2012	Parigi (Francia)	5 agosto 1948
Membro (1)	Batipart	2012	Non applicabile	Non applicabile
Membro (1)	Batipart Participations	2012	Non applicabile	Non applicabile
Membro (1)	Delfin (4)	2012	Non applicabile	Non applicabile
Membro (1)	ISM	2012	Non applicabile	Non applicabile
Membro (1)	GMF Vie	2012	Non applicabile	Non applicabile
Membro (1)	Generali Vie	2012	Non applicabile	Non applicabile
Membro (1)	Predica	2012	Non applicabile	Non applicabile
Membro (1)	Banque Populaire de Lorraine Champagne	2012	Non applicabile	Non applicabile

(*) Alla fine dell’assemblea generale ordinaria dei soci chiamata ad approvare il bilancio del relativo anno fiscale.

(1) Ai sensi della legge francese è ammessa la nomina di una persona giuridica quale membro del Consiglio di Sorveglianza.

(2) Membro indipendente.

(3) Membro che ricopre cariche sociali anche in Beni Stabili. A tal riguardo, si veda il paragrafo B.2.6 del presente Documento di Offerta.

(4) Società riconducibile a Leonardo Del Vecchio.

Comitato di Gestione (“*Directoire*”)

Il Consiglio di Sorveglianza (“*Conseil de surveillance*”), nella riunione del 4 maggio 2007, ha nominato i seguenti sei membri del Comitato di Gestione:

Carica	Nominativo
Presidente	Christophe Kullmann
Amministratore	Olivier Esteve
Amministratore	Gilles Bonnier De La Chapelle
Amministratore	Yan Perchet
Amministratore	Massimo De Meo (*)
Amministratore	Aldo Mazzocco (*)

(*) Massimo De Meo e Aldo Mazzocco sono anche titolari di cariche sociali in Beni Stabili. A tal riguardo, si veda il paragrafo B.2.6 del presente Documento di Offerta.

Comitato per gli Investimenti (“*Comité d’Investissements*”)

Il Comitato per gli Investimenti di Foncière des Régions rappresenta l’organo di maggiore importanza per quanto riguarda la gestione sociale ed ha la funzione di attuare le decisioni prese dal Consiglio di Sorveglianza (“*Conseil de surveillance*”) e dal Comitato di Gestione (“*Directoire*”).

Altri Comitati

L'Offerente ha implementato un sistema di controllo interno atto a limitare i rischi collegati alla propria attività e, altresì, a verificare il raggiungimento degli obiettivi prefissati. In relazione a quanto precede, Foncière des Régions ha istituito i seguenti comitati:

- Comitato per la Remunerazione ("Comité des Rémunérations"): lo scopo di tale Comitato, attualmente composto da nove membri, è quello di avanzare proposte nei confronti del Comitato di Gestione concernenti i compensi da corrispondere a dirigenti e agli stessi membri del Comitato di Gestione, fornire suggerimenti sulle modalità di remunerazione relative ai membri del Comitato Esecutivo e, infine, supportare il Comitato di Gestione nelle decisioni relative ai piani di incentivazione azionaria e all'adozione di programmi a servizio degli stessi.
- Comitato per il Controllo ("Comité d'Audit"): tale Comitato, attualmente composto da nove membri, esamina i metodi contabili, di valutazione dei beni e di redazione del bilancio da parte del Comitato di Gestione, tutti gli accordi sottoscritti tra società collegate e compie, altresì, attività di controllo sul rischio.

B.1.7 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente

Le attività del gruppo Foncière des Régions, il quale impiega attualmente circa 750 dipendenti di cui 300 in Germania, comprendono diversi settori di mercato relativo alle proprietà immobiliari, suddivise tra le diverse società del gruppo, secondo quanto indicato nel paragrafo B.1.8 del presente Documento di Offerta. La significativa crescita del gruppo è stata basata sullo sviluppo di un modello fondato su una politica di alleanze commerciali e finanziarie.

Il gruppo è attualmente uno dei principali operatori nel settore immobiliare in Francia e la sua continua evoluzione è supportata, senza considerare Beni Stabili, dalla presenza di cinque società immobiliari di cui tre, Foncière des Régions, Foncière Développement Logements, Foncière des Murs, quotate rispettivamente nei segmenti A, B e C del mercato Euronext di Parigi, Foncière Europe Logistique (attualmente in fase di trasformazione in SIIC) e Parcs GFR (non quotata).

B.1.8 Attività

Ai sensi dell'articolo 3 dello statuto sociale, Foncière des Régions ha per oggetto, sia in Francia che all'estero, in proprio o in partecipazione con terzi:

- l'acquisto di terreni, diritti immobiliari o immobili, ivi compresi, in particolare, acquisti effettuati attraverso leasing, affitti ("bail emphytéotique"), autorizzazioni all'occupazione temporanea di proprietà pubblica e leasing finanziari, così come l'acquisto di tutti i beni ed i diritti accessori o annessi ai suddetti beni immobili;
- la costruzione di immobili e tutte le operazioni direttamente o indirettamente collegate alle suddette attività;
- lo sfruttamento e la messa a reddito, principalmente attraverso contratti di affitto, di questi beni immobili;
- direttamente od indirettamente, il possesso di partecipazioni nelle persone giuridiche indicate negli art. 8 e 206 commi 1, 2, 3 del Codice Tributario Francese e, più in generale, l'acquisto di partecipazioni in società il cui oggetto principale è costituito dalla messa a reddito di un portafoglio immobiliare così come l'amministrazione e la gestione di tali società.

In via accessoria, direttamente o indirettamente:

- l'affitto di beni immobili;
- l'acquisto, ivi compreso a mezzo di concessioni, di autorizzazioni all'occupazione temporanea di proprietà pubblica e lo sfruttamento di parcheggi;

- la gestione e l'amministrazione di tutti i beni e diritti immobiliari per conto di terzi e delle società controllate direttamente o indirettamente;
- l'amministrazione e la gestione di tutte le società controllate direttamente ed indirettamente;
- la vendita, nello specifico, attraverso la cessione, il conferimento, lo scambio e la fusione delle proprie attività;
- più in generale, tutte le operazioni di carattere amministrativo, finanziario, commerciale, industriale, mobiliare ed immobiliare considerate utili per la realizzazione di ciascuna delle attività citate in precedenza.

Con un patrimonio immobiliare di Euro 10 miliardi a fine 2006, che grazie al contributo di Beni Stabili si incrementerà ad Euro 14 miliardi, il gruppo Foncière des Régions è una delle società immobiliari *leader* in Europa.

Grazie alla sua doppia vocazione di investitore di lungo termine ed operatore immobiliare, il gruppo Foncière des Régions è in grado di fornire un ampio spettro di servizi e soluzioni nell'ambito dei diversi segmenti in cui opera.

Essendo infatti attivo in 5 distinti settori del ramo immobiliare (uffici, residenze, settore dei servizi, logistica e parcheggi) con società dedicate, il gruppo Foncière des Régions è caratterizzato da un profilo fortemente diversificato che gli consente un miglior posizionamento competitivo. Le basi di tale modello operativo sono costituite dallo sviluppo di *partnership*, dalla diffusa presenza a livello europeo e dalla decentralizzazione organizzativa.

Data la natura delle attività svolte dall'Offerente, è opportuno ricordare che una parte significativa delle attività di Foncière des Régions sono derivanti dalla presenza di alcuni importanti contratti di locazione di lungo termine stipulati con primarie società industriali e di servizi che hanno esternalizzato il proprio portafoglio immobiliare al gruppo Foncière des Régions attraverso transazioni di *sale and leaseback* (France Telecom, EDF, Accor, Korian e IBM, per citare i principali).

Grazie alla sua presenza in vari paesi europei (Francia, Germania, Belgio e ora anche Italia) e grazie ad un ampio organico costituito da circa 750 professionisti del settore immobiliare con significativi contatti commerciali, il gruppo Foncière des Régions risulta essere ben posizionato per accompagnare i grandi cambiamenti in atto ad oggi nel settore immobiliare e le principali tendenze del suo futuro sviluppo:

- la crescente esternalizzazione di portafogli immobiliari;
- le significative operazioni di crescita urbana;
- la tendenza alla gestione, a lungo termine, di portafogli diversificati.

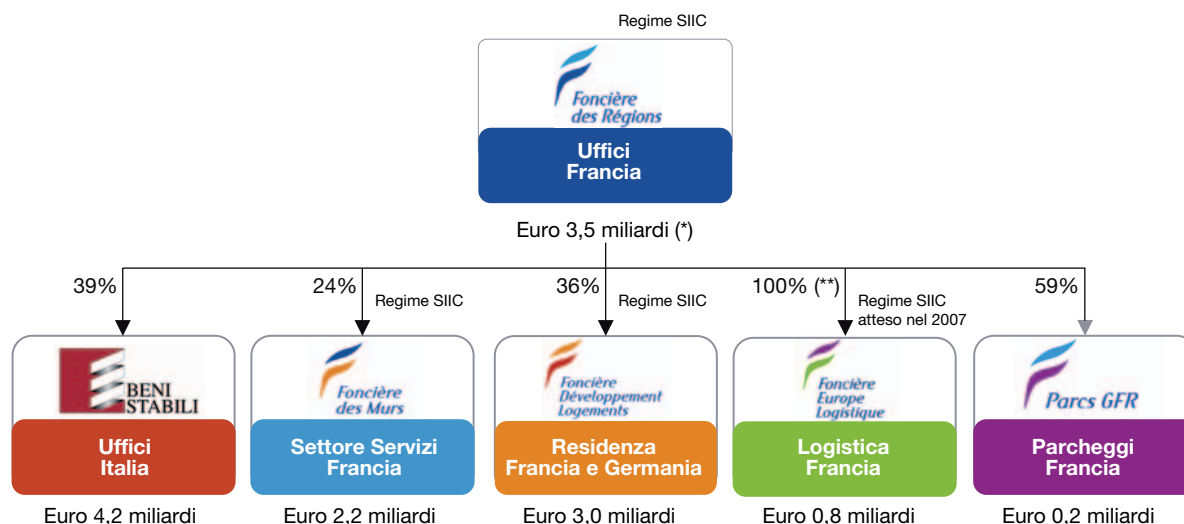
Senza tenere in considerazione Beni Stabili, il gruppo Foncière des Régions opera attraverso cinque veicoli specializzati all'interno dei diversi segmenti del settore immobiliare, alcuni dei quali caratterizzati da uno statuto "*Sociétés d'investissements immobiliers cotées*" (SIIC):

- Foncière des Régions (SIIC): attiva nel settore degli uffici in Francia, con un patrimonio di Euro 3,5 miliardi;
- Foncière Europe Logistique (statuto SIIC previsto nel 2007): attiva nel settore della logistica, con un patrimonio di Euro 0,8 miliardi;
- Foncière Développement Logements (SIIC): attiva nel settore residenziale in Francia ed in Germania, con un patrimonio di Euro 3,0 miliardi;
- Foncière des Murs (SIIC): attiva nel settore dei servizi (settori alberghiero, sanitario e del tempo libero), con un patrimonio di Euro 2,2 miliardi;
- Parcs GFR: attiva nel settore dei parcheggi, con un patrimonio di Euro 0,2 miliardi.

Dopo l'ingresso in Germania, dove, attraverso Foncière Développement Logements, Foncière des Régions è proprietaria di circa 45.000 appartamenti, l'integrazione con Beni Stabili rappresenta una nuova tappa nello sviluppo europeo del gruppo Foncière des Régions.

Da un punto di vista strategico, Foncière des Régions mira a costruire il suo sviluppo muovendo dalle piattaforme gestionali (*asset e property management*) già presenti in Francia, Germania ed Italia, replicando il suo attuale modello di *business*.

A titolo esemplificativo, si allega anche una tabella descrittiva della struttura del gruppo dell'Offerente, con la suddivisione delle attività rilevanti ed il valore (al 31 dicembre 2006) dei relativi portafogli immobiliari posseduti da Foncière des Régions per ciascuna delle aree di mercato ad essa connesse.



(*) Escluse le attività di leasing finanziario.

(**) Operazione attualmente in corso. Foncière des Régions ha acquistato una partecipazione del 57,74% in Foncière Europe Logistique (precedentemente denominata Citel). In seguito a questa operazione, Foncière des Régions trasferirà al veicolo Foncière Europe Logistique immobili ad uso principalmente logistico (attualmente detenute da Foncière des Régions stessa) per circa Euro 800 milioni. In base ad accordi in essere con GE Real Estate S.à.r.l. ed a seguito della adesione al regime SIIC, la quota di Foncière des Régions sarà ridotta a valori compatibili con quanto previsto dalla normativa SIIC stessa.

In conclusione e a fini meramente riepilogativi, si desidera ricordare che, data la natura delle attività svolte dall'Offerente:

- Foncière des Régions non possiede marchi, licenze o brevetti che ricoprono un ruolo significativo per l'operatività e lo sviluppo delle attività del gruppo.
- Foncière des Régions non ha effettuato investimenti in ricerca e sviluppo nel corso degli ultimi tre esercizi.
- Alla data del presente Documento di Offerta sono stati approvati i seguenti piani di investimento:
 - (a) circa Euro 700 milioni di investimenti per i programmi di sviluppo del settore uffici (Bagnolet, Metz, Lyon Gerland, Paris Fédération, Vélizy, Marseille Euromed);
 - (b) circa Euro 250 milioni di investimenti per lo sviluppo di immobili ad uso logistico;
 - (c) circa Euro 70 milioni di investimenti nel settore parcheggi.
- Alla data del presente Documento di Offerta non si registrano procedimenti giudiziari, arbitrati o contenziosi tali da avere un significativo effetto negativo sulle attività, sulla posizione finanziaria o sui risultati dello stesso Offerente e delle società del gruppo.

B.1.9 Situazione patrimoniale e conto economico

In data 4 maggio 2007, l'assemblea degli azionisti dell'Offerente ha, tra l'altro, approvato il bilancio consolidato e il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006 di Foncière des Régions, così come la distribuzione di un dividendo ordinario pari ad Euro 4,7 per azione e di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,5 per azione, pagati agli azionisti dell'Offerente in data 5 maggio 2007.

Tale bilancio al 31 dicembre 2006, redatto sulla base dei principi contabili internazionali (IFRS) e corredato dagli allegati previsti per legge, è stato pubblicato dall'Offerente ai sensi di legge e una copia dello stesso risulta altresì reperibile sul sito internet della società (www.foncieresdesregions.fr).

Nella seguente tabella è riportato lo stato patrimoniale consolidato dell'Offerente al 31 dicembre 2006 e 2005, estratto dal documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 4 maggio 2007. Tali informazioni finanziarie sono state oggetto di revisione contabile da parte delle società di revisione Mazars et Guérard e Batsch-Argilli & Associés (la relativa relazione è datata 5 aprile 2007 e non contiene rilievi o richiami di informativa).

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
ATTIVITÀ		
Immobilizzazioni immateriali		
– Avviamento	–	29.331
– Altre immobilizzazioni immateriali	30.335	3.918
Immobilizzazioni materiali		
– Terreni	27.975	15.882
– Impianti	172.696	34.741
– Altre	3.507	2.812
– Immobilizzazioni in corso	159.239	114.883
Immobili di investimento	9.214.572	4.498.826
Immobilizzazioni finanziarie		
– Altre attività disponibili alla vendita	9	245
– Crediti	22.001	25.733
– Altre attività finanziarie	1.938	1.901
– Crediti da leasing	125.765	185.796
– Partecipazioni nelle imprese collegate	238.009	73.640
Totale attività non correnti	9.996.046	4.987.708
Attività correnti		
Prestiti a breve termine e crediti di leasing a breve termine	58.834	72.510
Rimanenze lavori in corso	21.580	33.737
Crediti verso clienti	74.356	48.057
Altri crediti	126.891	47.994
Risconti attivi	3.248	2.182
Crediti per imposte anticipate	55.279	1.709
Disponibilità liquide	174.563	350.179
Totale attività correnti	514.751	556.368
Attività non correnti disponibili alla vendita	171.792	117.074
TOTALE ATTIVITÀ	10.682.589	5.661.150

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	85.625	52.019
Riserva sovrapprezzo emissioni, fusioni, apporti	903.154	416.839
Azioni proprie	(235)	(11)
Differenza di rivalutazione attività non correnti	561.213	271.318
Differenza di rivalutazione su strumenti finanziari	13.289	(22.783)
Riserva per IAS 19	2.881	1.174
Attualizzazione dei crediti e debiti	2.195	2.195
Riserve di consolidamento	239.920	64.299
Utile netto dell'esercizio	576.164	354.550
Totale patrimonio netto di Gruppo	2.384.206	1.139.600
Patrimonio netto di terzi	1.674.456	1.181.633
Totale patrimonio netto consolidato	4.058.662	2.321.233
PASSIVITÀ		
Passività non correnti		
Debiti finanziari	4.777.779	2.478.644
Imposte differite passive	266.817	51.140
Obblighi di quiescenza ed altri	33.358	1.451
Altri debiti a lungo termine	114.502	75.410
Totale passività non correnti	5.192.456	2.606.645
Passività correnti		
Debiti verso fornitori	130.631	108.039
Debiti finanziari	1.116.996	455.508
Depositi di garanzia dei locatari	12.948	7.696
Acconti ricevuti su lavori in corso	37.714	19.278
Fondi rischi ed oneri	36.547	31.986
Imposte correnti	14.866	14.734
Altri debiti	64.828	86.089
Ratei e risconti passivi	16.941	9.942
Totale passività correnti	1.431.471	733.272
Totale passività	6.623.927	3.339.917
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	10.682.589	5.661.150

Nella tabella che segue sono riportate alcune informazioni finanziarie estratte dal rendiconto finanziario consolidato dell'Offerente e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2006 e 2005, incluso nel documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 4 maggio 2007. Tali informazioni finanziarie sono state oggetto di revisione contabile da parte delle società di revisione Mazars et Guérard e Batsch-Argilli & Associés (la relativa relazione è datata 5 aprile 2007 e non contiene rilievi o richiami di informativa):

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
Flusso di cassa generato dalla gestione operativa	397.063	304.201
Flusso di cassa generato dall'attività di investimento	(1.156.772)	(429.763)
Flusso di cassa generato dall'attività di finanziamento	506.716	401.434
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(252.993)	275.872

Nella seguente tabella è riportato il conto economico consolidato dell'Offerente al 31 dicembre 2006 e 2005, estratto dal documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 4 maggio 2007. Tali informazioni finanziarie sono state oggetto di revisione contabile da

parte delle società di revisione Mazars et Guérard e Batsch-Argilli & Associés (la relativa relazione è datata 5 aprile 2007 e non contiene rilievi o richiami di informativa).

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
Ricavi da affitti	405.607	276.066
Ricavi da parcheggi	15.629	7.442
Ricavi dagli immobili commerciali	115.795	44.628
Cessioni di immobili in rimanenza	4.815	12.749
Prestazione di servizi	10.027	4.950
Ricavi netti	551.873	345.835
Altri ricavi e proventi	656	1.418
Totale ricavi	552.529	347.253
Costi delle cessioni delle rimanenze	(1.846)	(9.361)
Altri acquisti e oneri esterni	(60.288)	(38.394)
Imposte, tasse e versamenti assimilati	(10.142)	(18.092)
Costo del personale	(31.270)	(20.426)
Ammortamenti e accantonamenti	(8.277)	(2.919)
Svalutazioni dell'attivo circolante	1.247	(1.000)
Accantonamenti netti ai fondi rischi ed oneri	9.949	(8.050)
Altri oneri	(3.663)	(2.237)
Totale costi operativi	(104.290)	(100.479)
Risultato operativo ante cessione di attività di investimento	448.239	246.774
Cessioni nette delle attività non correnti	94.730	39.736
Variazione del fair value delle attività di investimento	525.151	453.540
Altri proventi/(oneri) non correnti	(174.094)	(40.672)
Totale altri proventi/(costi) operativi	445.787	452.604
Risultato operativo	894.026	699.378
Proventi finanziari su operazioni di tesoreria	10.497	4.515
Proventi da operazioni di leasing finanziario	18.637	20.178
Interessi attivi di attualizzazione	5.450	454
Variazione positiva del fair value delle attività e passività finanziarie	26.142	5.796
Totale proventi finanziari	60.726	30.943
Interessi passivi su operazioni di finanziamento	(206.756)	(104.565)
Oneri da operazioni di leasing finanziario	(7.992)	(4.345)
Interessi passivi di attualizzazione	(16.019)	(5.995)
Variazione negativa del fair value delle attività e passività finanziarie	(476)	(1.743)
Detrazioni per ammortamenti ed accantonamenti	6.462	(2.311)
Totale oneri finanziari	(224.781)	(118.959)
Proventi/(oneri) finanziari netti	(164.055)	(88.016)
Risultati delle imprese collegate	25.427	8.173
Risultato ante imposte	755.398	619.535
Imposte correnti	(37.147)	(16.340)
Imposte differite	10.820	(12.001)
Risultato netto dell'esercizio	729.071	591.194
(Utile)/perdita di competenza di terzi	(152.907)	(236.644)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	576.164	354.550
Utile per azione in Euro (*)	20,22	21,89
Utile diluito per azione in Euro (*)	20,08	21,71

(*) Determinato rapportando l'utile netto dell'esercizio alla media ponderata delle azioni. Quest'ultima, nel caso dell'utile base, corrisponde alla media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione nell'esercizio (n. 16.197.205 per il 2005 e n. 28.494.304 per il 2006) mentre tale media, per l'utile diluito dell'esercizio 2006, è stata rettificata per tener conto delle azioni ordinarie aggiuntive che sarebbero in circolazione in caso di conversione di tutte le opzioni assegnate al 31 dicembre 2006 di ciascun esercizio (complessivamente n. 16.332.091 per il 2005 e n. 28.691.305 per il 2006).

Nella seguente tabella è riportato il calcolo dell'attivo netto rivalutato (NAV) estratto dal bilancio consolidato dell'Offerente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 ed incluso nel documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 4 maggio 2007.

	NAV (31/12/2006) (in milioni di Euro)	NAV per azione (in Euro)
Totale patrimonio netto di Gruppo	2.384	
Rettifiche sulle attività di leasing finanziario	2	
MTM degli immobili di investimento	1	
MTM degli immobili <i>trading</i>	6	
MTM dei parcheggi	55	
Plusvalenza sui titoli Altarea	35	
Rettifica della fiscalità differita in Germania	69	
NAV senza imposte di trasferimento	2.551	
Imposte di trasferimento	350	
NAV incluse imposte di trasferimento	2.902	100,7

Di seguito riportiamo la composizione dell'indebitamento finanziario netto consolidato di Foncière des Régions:

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006			Totale
	Scadenza < 1 anno	1 anno < scadenza < 5 anni	Scadenza > 5 anni	
Debiti verso istituti di credito	822.912	566.787	4.005.091	5.394.790
Debiti rappresentati da titoli	138.250	120.000	–	258.250
Totale debiti finanziari	961.162	686.787	4.005.091	5.653.040
Altre passività finanziarie				241.735
Totale indebitamento finanziario	961.162	686.787	4.005.091	5.894.775
Cassa e disponibilità liquide				(174.563)
DEBITI FINANZIARI NETTI				5.720.212

Di seguito, viene anche indicato il dettaglio per area geografica dei principali dati economici consolidati del gruppo Foncière des Régions per l'esercizio terminato il 31 dicembre 2006:

(in milioni di Euro)	Francia	Estero	Totale
<i>Uffici</i>	289,2	3,8	293,1
<i>Residenziale</i>	32,3	30,3	62,6
<i>Immobili commerciali</i>	111,3	4,5	115,8
<i>Logistica</i>	49,9	–	49,9
<i>Parcheggi</i>	15,6	–	15,6
Ricavi da locazioni	498,4	38,7	537,0
Prestazione di servizi	10,0	–	10,0
Cessioni degli immobili in rimanenza	4,8	–	4,8
Totale ricavi netti	513,2	38,7	551,9
Immobili di investimento	6.682,8	2.531,8	9.214,6
Immobili <i>trading</i>	169,0	2,8	171,8
Totale attivo immobiliare	6.851,8	2.534,6	9.386,4

I dati relativi all'estero si riferiscono principalmente alla Germania che rappresenta il 95% del totale attivo immobiliare posseduto al di fuori della Francia. La restante parte delle attività estere sono localizzate in Belgio. I dati presentati nella tabella non includono gli effetti del Conferimento, relativamente alle attività condotte in Italia da Beni Stabili, in quanto avvenuto in seguito alla chiusura dei conti consolidati di Foncière des Régions al 31 dicembre 2006.

Di seguito sono riportate alcune note di commento in relazione all'andamento economico dell'Offerente, estratte dalla relazione sulla gestione inclusa nel documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 4 maggio 2007.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 evidenzia un utile netto di gruppo pari ad Euro 576,2 milioni, da confrontarsi con gli Euro 354,5 milioni registrati nel 2005. Ai fini di una migliore comprensione dei dati presentati, è opportuno ricordare le maggiori operazioni che hanno registrato un impatto economico e finanziario durante gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2005 ed al 31 dicembre 2006:

Esercizio 2005

- L'acquisizione del 36,97% del capitale di Bail Investissement, perfezionatasi in data 15 febbraio 2005.
- L'acquisizione da parte di Foncière des Murs di 128 hotel da Accor, perfezionatasi in data 30 giugno 2005 e di 31 residenze per anziani perfezionatasi nell'ottobre 2005.
- L'acquisizione di un portafoglio di 5.500 alloggi (in Germania), perfezionatasi in data 1° ottobre 2005.

Esercizio 2006

- L'acquisizione, da parte di Foncière Développement Logements, perfezionatasi in data 1° dicembre 2006, di alcuni portafogli d'alloggi dalla società Cardif Assurance Vie (in Francia) e dalla società MSREF (in Germania) e le altre acquisizioni dalla società Predica, completate nel mese di gennaio.
- L'acquisizione degli alberghi Accor, da parte di Foncière des Murs, perfezionatasi nel mese di giugno e dei ristoranti Courtepaille nell'ottobre 2006.
- Le acquisizioni delle varie società di parcheggio avvenute nel corso dell'esercizio.

Inoltre, è opportuno tenere in considerazione che la fusione tra Foncière des Régions e Bail Investissement, completata durante l'esercizio 2006, non ha prodotto alcun impatto significativo sui conti consolidati, essendo Bail Investissement precedentemente consolidata con il metodo dell'integrazione globale.

Di seguito, sono rappresentati, in sintesi, i principali dati economici consolidati del gruppo Foncière des Régions.

(in milioni di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005	Differenza
Ricavi netti	551,9	345,8	+206,1
Risultato operativo ante cessione di attività di investimento	448,2	246,8	+201,4
Risultato operativo	894,0	699,4	+194,6
Risultato ante imposte	755,4	619,5	+136,0
Risultato delle imprese collegate	25,4	8,2	+17,2
Imposte	26,3	28,3	(2,0)
Risultato netto dell'esercizio (quota-parte di Gruppo)	576,2	354,5	+221,7
Flusso di cassa della gestione corrente inclusivo del margine da plusvalenza sulla vendita di immobili (quota-parte di Gruppo)	206,8	102,6	+ 103,9

La seguente tabella illustra le variazioni dei ricavi netti, per natura di attività:

(in milioni di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005	Differenza (in milioni di Euro)	Differenza (scarto %)
<i>Uffici</i>	293,1	206,9	+86,2	+42%
<i>Residenziale</i>	62,6	28,1	+34,5	+123%
<i>Immobili commerciali</i>	115,8	44,6	+71,2	+160%
<i>Logistica</i>	49,9	41,1	+8,8	+21%
<i>Parcheggi</i>	15,6	7,4	+8,1	+111%
Ricavi da locazioni	537,0	328,1	+208,9	+64%
Prestazione di servizi	10,0	5,0	+5,0	+100%
Cessioni degli immobili in rimanenza	4,8	12,7	(7,9)	(62%)
Totale ricavi netti	551,9	345,8	+206,1	+60%

Al 31 dicembre 2006, i ricavi netti del gruppo ammontano ad Euro 551,9 milioni rispetto agli Euro 345,8 milioni registrati nell'esercizio precedente ed includono i ricavi da locazioni derivanti da operazioni di sviluppo. L'evoluzione di questi ricavi per ciascun segmento di attività può essere analizzata come segue:

- **Settore uffici:** l'incremento è principalmente dovuto agli affitti generati da Technical a partire da gennaio 2006 (Euro 118,3 milioni). All'opposto, la vendita di centri commerciali ad Altarea e di una ventina di immobili da ufficio giunti a maturità ha generato un decremento dei ricavi per Euro 20,1 milioni mentre la modifica della modalità di contabilizzazione delle rifatturazioni delle imposte fondiari e delle tasse sugli uffici (non più contabilizzate nel fatturato, bensì in diminuzione degli oneri) ha generato un ulteriore impatto negativo per Euro 12,0 milioni.
- **Residenze:** la crescita è dovuta, per Euro 13,5 milioni, ai 5.500 alloggi acquisiti nell'ottobre 2005 e, per Euro 12,0 milioni, ai 39.500 alloggi acquisiti in data 30 novembre 2006 in Germania, mentre gli incrementi registrati sul mercato domestico sono dovuti, per Euro 8,9 milioni, agli alloggi acquisiti da Predica nel gennaio 2006 e, per Euro 0,4 milioni, a quelli acquisiti da Cardif Assurance Vie in data 30 novembre 2006.
- **Immobili commerciali:** l'incremento registrato durante l'esercizio 2006 risulta dall'impatto per l'intero esercizio della locazione di 128 hotel acquisiti da Accor in data 30 giugno 2005 (+Euro 36,4 milioni), delle 31 case di riposo acquistate tra ottobre e dicembre 2005 (+Euro 11,5 milioni) e delle locazioni delle principali operazioni di sviluppo condotte nell'esercizio (Euro 20 milioni per i 70 hotel Accor ed Euro 1,5 milioni per i ristoranti Courtepaille).
- **Logistica:** la crescita è attribuibile, per Euro 2,4 milioni, alle attività di Saint-Martin-de-Crau (acquisita nel marzo 2006), per Euro 1,6 milioni, all'impatto su un esercizio completo dell'acquisizione del portafoglio Saint-Witz completata nel 2005 e, per Euro 4,8 milioni, all'impatto su un esercizio completo dell'acquisizione delle attività logistiche di Bail Investissement acquisita in data 15 febbraio 2005, oltre che all'indicizzazione degli affitti sugli attivi di questo portafoglio.
- **Parcheggi:** l'incremento è dovuto, per Euro 5,1 milioni, al consolidamento dei parcheggi della società BP 3000 a partire dal 19 aprile 2006, per Euro 2 milioni, al parcheggio Trinité acquisito all'inizio del 2006 e, per Euro 0,9 milioni, ai parcheggi Kleber e Saint-Germain acquisiti nel secondo semestre dell'esercizio 2006.

Al 31 dicembre 2006, la prestazione di servizi immobiliari e finanziari verso le società locatarie ha generato un fatturato consolidato pari ad Euro 10,0 milioni, da confrontarsi con gli Euro 5,0 milioni dell'esercizio precedente. Tale incremento è da ricondurre principalmente all'acquisizione di Technical che realizza prestazione di servizi accessori (+Euro 2,3 milioni) e ad una fatturazione straordinaria, per Euro 3,5 milioni, registrata nell'ambito dell'acquisizione di Technical.

L'attività di vendita di immobili continua a beneficiare della favorevole congiuntura dei mercati. Se la cessione di attività appartenenti all'attivo corrente ha generato ricavi per soli Euro 4,8 milioni con plusvalenze nette per Euro 3 milioni, la dismissioni di immobili appartenenti al

portafoglio d'investimento ha generato plusvalenze nette per Euro 94,7 milioni, relative soprattutto alle attività terziarie, ad alcune vendite di alloggi e titoli. Essendo tali attivi contabilizzati al valore di mercato, le plusvalenze generate nel 2006 sul portafoglio di investimento riflettono solamente il supplemento di prezzo pagato dal compratore in rapporto alle ultime perizie al 31 dicembre 2005.

L'impatto delle rivalutazioni riportate all'interno del conto economico per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2006 è stato pari ad Euro 525,1 milioni, di cui Euro 361,9 relativi alla quota-parte di gruppo. Il risultato operativo della gestione corrente è passato, così, da Euro 699,4 milioni ad Euro 894,0 milioni.

Il risultato della gestione finanziaria è negativo per Euro 164,1 milioni dopo l'imputazione di Euro 206,8 milioni per interessi passivi su prestiti e di Euro 10,6 milioni relativi a ricavi netti su operazioni di locazione finanziaria. I debiti finanziari lordi del gruppo ammontano ad Euro 5.895 milioni e sono coperti per il 103% contro le variazioni dei tassi, il che conferisce al gruppo un'ampia sicurezza finanziaria. Il costo medio dell'indebitamento si attesta al 4,57% con una maturità media di 6,1 anni. Le disponibilità liquide del gruppo ammontano ad Euro 174,6 milioni al 31 dicembre 2006.

Per quanto riguarda il rendiconto finanziario per l'esercizio 2006, la quota-parte di gruppo del flusso di cassa della gestione corrente, inclusivo del margine da plusvalenza sulla vendita di immobili, risulta pari ad Euro 206,8 milioni da confrontarsi con Euro 102,6 milioni registrati durante l'esercizio 2005 ed in crescita del 15% sulla base dei dati per azione.

Per quanto riguarda la gestione patrimoniale, l'attivo consolidato al 31 dicembre 2006 è cresciuto significativamente rispetto al 31 dicembre 2005. Il totale delle attività contenute nello stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2006 ammonta ad Euro 10.683 milioni, in aumento di Euro 5.022 milioni sul valore registrato al 31 dicembre 2005 e pari ad Euro 5.661 milioni. Tale variazione è dovuta principalmente alle operazioni di sviluppo completate durante il corso dell'esercizio 2006.

All'attivo, gli immobili di investimento aumentano di Euro 4.716 milioni al netto delle cessioni. Le acquisizioni di immobili di investimento completate durante l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2006 hanno avuto un impatto pari ad Euro 4.730 milioni.

Le attività correnti ammontano ad Euro 514,8 milioni, in diminuzione di Euro 41,6 milioni se confrontate con i dati al 31 dicembre 2005. Tale variazione è dovuta principalmente all'impatto dei seguenti elementi:

- la diminuzione del debito a breve termine dell'attività di *leasing* per Euro 13,7 milioni;
- la diminuzione degli immobili commerciali inclusi nell'attivo corrente per Euro 12,1 milioni, tenuto conto delle cessioni dell'esercizio e dell'adesione al regime SIQ di una delle società commerciali;
- l'aumento dei crediti verso clienti, per Euro 26,3 milioni, per effetto delle variazioni nel perimetro di consolidamento;
- la diminuzione delle disponibilità liquide (che passano da Euro 350 milioni ad Euro 175 milioni). Tale diminuzione è attribuibile alle vendite di attività completate a ridosso della fine del 2005 i cui introiti sono stati successivamente reinvestiti nella prima parte del 2006.

Le attività non correnti destinate alla vendita riguardano le attività cedibili alla data di chiusura del bilancio ed ammontano ad Euro 171,8 milioni.

Il patrimonio netto consolidato passa da Euro 1.139,6 milioni al 31 dicembre 2005 ad Euro 2.384,2 milioni al 31 dicembre 2006. L'aumento di Euro 1.244,6 milioni è dovuto principalmente a:

- aumento di capitale, premi e riserve a seguito della fusione con Bail Investissement (+Euro 728,4 milioni);

- aumento di capitale riservato ai dipendenti (+Euro 3,0 milioni);
- utile netto prodotti dalle società consolidate (+Euro 576,2 milioni);
- rivalutazione di strumenti finanziari (+Euro 36,0 milioni);
- dividendi distribuiti agli azionisti (-Euro 104,4 milioni);
- altre variazioni (+Euro 5,4 milioni).

Il totale del passivo, rappresentato nello stato patrimoniale consolidato del gruppo Foncière des Régions al 31 dicembre 2006 è pari ad Euro 6.624 milioni, in aumento per Euro 3.284 milioni rispetto all'esercizio precedente. La variazione è principalmente dovuta all'incremento dei debiti finanziari, per Euro 2.960 milioni, in conseguenza sia dell'accensione di nuovi finanziamenti, sia dei debiti esistenti nelle strutture acquisite, al netto dei rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio.

Gli accantonamenti per rischi e oneri, pari ad Euro 36,5 milioni, corrispondono essenzialmente ad accantonamenti legati al patrimonio immobiliare (Euro 5,6 milioni), ad accantonamenti per contenziosi (Euro 11 milioni) e ad accantonamenti per imposte in Germania (Euro 18,6 milioni).

Gli altri debiti correnti e non correnti includono l'*exit tax* (pari ad Euro 102 milioni) dovuta dal gruppo Foncière des Régions e le imposte differite passive sulla fiscalità latente delle attività all'estero (pari ad Euro 267 milioni).

Ai fini della completezza informativa, si segnala che l'Offerente, in accordo a quanto previsto dalla normativa francese, non ha pubblicato la relazione trimestrale al 31 marzo 2007. Il Consiglio di Sorveglianza ("*Conseil de surveillance*") dell'Offerente si riunirà, in data 26 luglio 2007, per approvare la relazione semestrale al 30 giugno 2007.

Dati consolidati pro-forma

I dati consolidati pro-forma sono presentati al fine di illustrare come si presenterebbe la situazione economica e patrimoniale consolidata del gruppo Foncière des Régions nell'ipotesi che l'integrazione con Beni Stabili fosse stata già stata completata alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.

In base a queste premesse, le informazioni presentate nel proseguio sono da intendersi come puramente indicative e non rappresentative della effettiva situazione economica, patrimoniale e finanziaria del gruppo Foncière des Régions. Allo stesso modo, le suddette informazioni non potranno essere considerate come indicative della possibile evoluzione futura dei risultati economici, patrimoniali e finanziari di Foncière des Régions o di Beni Stabili.

I dati consolidati pro-forma sono stati oggetto di revisione contabile da parte delle società di revisione Mazars et Guérard e Batsch-Argilli & Associés (la relativa relazione è datata 17 aprile 2007 ed è allegata al prospetto di aumento di capitale di Foncière des Régions approvato, in data 20 aprile 2007, dall'Autorité des Marchés Financiers).

I dati consolidati pro-forma sono stati elaborati sulla base dei risultati storici di Foncière des Régions e Beni Stabili per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2006. Essi sono stati preparati nell'ipotesi di:

- distribuzione, da parte di Beni Stabili, di un dividendo ordinario pari ad Euro 0,024 per azione;
- distribuzione, da parte di Foncière des Régions, di un dividendo ordinario pari ad Euro 4,70 per azione e di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione;
- avvenuto Conferimento da parte di Delfin;
- acquisizione, nell'ambito dell'Offerta, della totalità delle azioni Beni Stabili non ancora possedute da Foncière des Régions alle condizioni previste dal presente Documento di

Offerta (n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione, ogni n. 100 azioni Beni Stabili), incluse le azioni rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili e dall'esercizio delle opzioni relative al Piano di Stock Option.

I dati consolidati pro-forma sono, altresì, presentati nell'ipotesi in cui la distribuzione dei dividendi sopramenzionati, il Conferimento e la successiva Offerta avessero avuto luogo e si fossero completati in data 31 dicembre 2006.

La seguente tabella presenta lo stato patrimoniale consolidato pro-forma di Foncière des Régions, a seguito dell'acquisizione del 100% del capitale sociale di Beni Stabili.

(in migliaia di Euro)	Stato patrimoniale Foncière des Régions pubblicato per l'esercizio 2006	Stato patrimoniale Beni Stabili per l'esercizio 2006 Rettificato (*)	Aumento di capitale e consolidamento di Beni Stabili	Dividendi distribuiti da Foncière des Régions e rifinanziamento	Stato patrimoniale consolidato pro-forma
ATTIVITÀ					
Immobilizzazioni immateriali					
- Avviamento	-	-	775.425		775.425
- Altre immobilizzazioni immateriali	30.335	7.655			37.990
Immobilizzazioni materiali					
- Terreni	27.975	-			27.975
- Impianti	172.696	38.498			211.194
- Altre	3.507	-			3.507
- Immobilizzazioni in corso	159.239	-			159.239
Immobili di investimento	9.214.572	3.710.730			12.925.302
Immobilizzazioni finanziarie					
- Altre attività disponibili alla vendita	9	15.792			15.801
- Crediti	22.001	-			22.001
- Altre attività finanziarie	1.938	31.776			33.714
- Crediti da leasing	125.765	-			125.765
- Partecipazioni nelle imprese collegate	238.009	-			238.009
Totale attività non correnti	9.996.046	3.804.451	775.425		14.575.922
Attività correnti					
Prestiti a breve termine e crediti di leasing a breve termine	58.834	-			58.834
Rimanenze lavori in corso	21.580	-			21.580
Crediti verso clienti	74.356	146.627			220.983
Altri crediti	126.891	22.646			149.537
Risconti attivi	3.248	-			3.248
Crediti per imposte anticipate	55.279	86.958			142.237
Disponibilità liquide	174.563	154.494		(248.210)	80.847
Totale attività correnti	514.751	410.725		(248.210)	677.266
Attività non correnti disponibili alla vendita	171.792	425.549			597.341
TOTALE ATTIVITÀ	10.682.589	4.640.725	775.425	(248.210)	15.850.529

(*) Rettificato per la distribuzione del dividendo di Euro 0,024 per azione, per l'esercizio delle opzioni previste dal Piano di Stock Option e per la conversione delle Obbligazioni Convertibili emesse.

(in migliaia di Euro)	Stato patrimoniale Foncière des Régions pubblicato per l'esercizio 2006	Stato patrimoniale Beni Stabili per l'esercizio 2006 Rettificato (*)	Aumento di capitale e consolidamento di Beni Stabili	Dividendi distribuiti da Foncière des Régions e rifinanziamento	Stato patrimoniale consolidato pro-forma
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale Foncière des Régions	85.625	-	66.401		152.026
Capitale sociale Beni Stabili	-	220.827	(220.827)		
Riserva sovrapprezzo emissioni, fusioni, apporti	903.154	-	2.943.756	(368.210)	3.478.700
Azioni proprie	(235)	-			(235)
Differenza di rivalutazione attività non correnti	561.213	-			561.213
Differenza di rivalutazione su strumenti finanziari	13.289	-			13.289
Riserva per IAS 19	2.881	-			2.881
Attualizzazione dei crediti e debiti	2.195	-			2.195
Riserve di consolidamento	239.920	1.818.889	(1.818.889)		239.920
Utile netto dell'esercizio	576.164	195.015	(195.015)		576.164
Totale patrimonio netto di Gruppo	2.384.206	2.234.731	775.425	(368.210)	5.026.152
Patrimonio netto di terzi	1.674.456	20.266			1.694.722
Patrimonio netto consolidato	4.058.662	2.254.997	775.425	(368.210)	6.720.874
PASSIVITÀ					
Passività non correnti					
Debiti finanziari	4.777.779	2.056.920		120.000	6.954.699
Imposte differite passive	266.817	182.558			449.375
Obblighi di quiescenza ed altri	33.358	1.110			34.468
Altri debiti a lungo termine	114.502	-			114.502
Totale passività non correnti	5.192.456	2.240.588		120.000	7.553.044
Passività correnti					
Debiti verso fornitori	130.631	102.470			233.101
Debiti finanziari	1.116.996	26.400			1.143.396
Depositi di garanzia dei locatari	12.948	-			12.948
Acconti ricevuti su lavori in corso	37.714	-			37.714
Fondi rischi ed oneri	36.547	16.269			52.816
Imposte correnti	14.866	-			14.866
Altri debiti	64.828	-			64.828
Ratei e risconti passivi	16.941	-			16.941
Totale passività correnti	1.431.471	145.139			1.576.610
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	10.682.589	4.640.725	775.425	(248.210)	15.850.529

(*) Rettificato per la distribuzione del dividendo di Euro 0,024 per azione, per l'esercizio delle opzioni previste dal Piano di Stock Option e per la conversione delle Obbligazioni Convertibili emesse.

Di seguito si evidenziano le principali ipotesi utilizzate per la costruzione dello stato patrimoniale consolidato pro-forma presentato nella tabella precedente:

- Beni Stabili consolidata da Foncière des Régions con il metodo dell'integrazione globale;
- costi di transazione sottratti dalla riserva sovrapprezzo emissioni pari ad Euro 20 milioni;
- emissione di n. 7.522.235 azioni a servizio del Conferimento (per un controvalore pari ad Euro 1.023 milioni) e di n. 14.611.265 azioni a servizio dell'Offerta (per un controvalore pari ad Euro 1.987 milioni) al prezzo di Euro 136 ciascuna (1), di cui Euro 3 di valore nominale;
- generazione di un avviamento pari ad Euro 775,4 milioni;
- la distribuzione di Euro 348,2 milioni di dividendi ordinari e straordinari.

(1) Valore calcolato sulla base del prezzo di chiusura delle azioni Foncière des Régions al 31 dicembre 2006, rettificato per la distribuzione del dividendo ordinario pari ad Euro 4,70 per azione e del dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione.

La seguente tabella presenta il conto economico consolidato pro-forma di Foncière des Régions a seguito dell'acquisizione del 100% del capitale sociale di Beni Stabili.

(in migliaia di Euro)	Conto economico Foncière des Régions pubblicato per l'esercizio 2006	Impatto su 12 mesi delle transazioni completate durante l'esercizio 2006 da Foncière des Régions	Conto economico Beni Stabili pubblicato per l'esercizio 2006	Ammortamento dei costi di conversione delle Obbligazioni Convertibili	Conto economico consolidato pro-forma
Ricavi da affitti	405.607	161.976	200.582		768.165
Ricavi da parcheggi	15.629	3.156			18.785
Ricavi da immobili commerciali	115.795	-			115.795
Cessione di immobili in rimanenza	4.815	-			4.815
Prestazione di Servizi	10.027	-	8.077		18.104
Ricavi netti	551.873	165.132	208.659		925.664
Altri ricavi e proventi	656	872	3.039		4.567
Totale Ricavi	552.529	166.004	211.698		930.231
Costo delle cessioni delle rimanenze	(1.846)	-			(1.846)
Altri acquisti e oneri esterni	(60.288)	(28.435)	(20.151)		(108.874)
Imposte, tasse e versamenti assimilati	(10.142)	(376)	(8.540)		(19.058)
Costo del personale	(31.270)	(18.299)	(11.296)		(60.865)
Ammortamenti e accantonamenti	(8.277)	(3.057)	(15.673)		(27.007)
Svalutazioni dell'attivo circolante	1.247	8			1.255
Accantonamenti netti ai fondi rischi ed oneri	9.949	(344)			9.605
Altri oneri	(3.663)	(907)	(3.324)		(7.894)
Totale costi operativi	(104.290)	(51.410)	(58.984)		(214.684)
Risultato operativo ante cessione di attività di investimento	448.239	114.595	152.714		715.548
Cessioni nette delle attività non correnti	94.730	-	36.229		130.959
Variazione del fair value delle attività di investimento	525.151	-	264.443		789.594
Altri proventi/(oneri) non correnti	(174.094)	79			(174.015)
Totale altri proventi/(oneri) operativi	445.787	79	300.672		746.538
Risultato operativo	894.026	114.674	453.386		1.462.086
Proventi finanziari su operazioni di tesoreria	10.497	481	10.167		21.145
Proventi da operazioni di leasing finanziario	18.637	-			18.637
Interessi attivi di attualizzazione	5.450	-			5.450
Variazione positiva del fair value delle attività e passività finanziarie	26.142	-	15.187		41.329
Totale proventi finanziari	60.726	481	25.354		86.561
Interessi passivi su operazioni di finanziamento	(206.756)	(76.971)	(123.238)		(406.965)
Oneri da operazioni di leasing finanziario	(7.992)	-			(7.992)
Interessi passivi di attualizzazione	(16.019)	-		(11.475)	(27.494)
Variazione negative del fair value delle attività e passività finanziarie	(476)	-			(476)
Detrazioni per ammortamenti ed accantonamenti	6.462	-	(3.612)		2.850
Totale oneri finanziari	(224.781)	(76.971)	(126.850)	(11.475)	(440.077)
Proventi/(oneri) finanziari netti	(164.055)	(76.490)	(101.496)	(11.475)	(353.516)
Risultati delle imprese collegate	25.427	-			25.427
Risultato ante imposte	755.398	38.184	351.890	(11.475)	1.133.997
Imposte correnti	(37.147)	(2.318)	(143.561)		(183.026)
Imposte differite	10.820	598			11.418
Risultato netto dell'esercizio	729.071	36.464	208.329	(11.475)	962.389
(Utile)/perdita di competenza di terzi	(152.907)	(23.509)	(1.839)		(178.255)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	576.164	12.955	206.490	(11.475)	784.134
Utile per azione (*)					15,5

(*) Utile per azione consolidato pro-forma determinato rapportando l'utile netto consolidato pro-forma dell'esercizio al numero massimo di azioni Foncière des Régions che saranno emesse in seguito al completamento del Conferimento ed ad una totale adesione all'Offerta da parte degli azionisti, detentori di Obbligazioni Convertibili e opzioni relative al Piano di Stock Option (n. 50.701.053).

Il conto economico consolidato pro-forma include l'impatto, su un arco temporale di 12 mesi, di alcune operazioni, completate durante il 2006, tra le quali è opportuno menzionare le seguenti:

- l'acquisizione realizzata, da parte di Foncière des Murs, di 68 hotel Accor (completata nel giugno 2006);
- l'acquisto realizzato, da parte di Foncière des Murs, di 69 ristoranti Courtepaille (completato nell'ottobre 2006);
- l'acquisizione di una partecipazione nella società Technical SA, completata nel gennaio 2006;
- l'acquisto, da parte di Foncière Développement Logements, di un portafoglio di 39.500 unità abitative in Germania.

B.1.10 Andamento recente e prospettive

Ad eccezione del sopra menzionato Conferimento, successivamente alla chiusura dell'esercizio, non si sono verificati ulteriori eventi significativi.

Foncière des Régions intende proseguire nel processo di specializzazione delle proprie attività per linea di prodotto. Nello specifico, Foncière des Régions ha focalizzato il proprio interesse sul settore della logistica attraverso la creazione di Foncière Europe Logistique in *partnership* con General Electric Company Inc.. Questa società, avrà immobili per oltre un milione di metri quadrati di superficie con un valore complessivo di circa Euro 800 milioni e crescerà attraverso una *pipeline* di sviluppo di oltre 400.000 metri quadrati di superficie.

A questo proposito, in data 25 maggio 2007, Foncière des Régions ha acquistato n. 922.777 azioni di Foncière Europe Logistique (precedentemente denominata Citel), pari al 57,74% del relativo capitale sociale, al prezzo di Euro 5,98 per azione (per un controvalore complessivo pari ad Euro 5,5 milioni). Per effetto di tale acquisto, Foncière des Régions sarà obbligata a promuovere, in conformità alla normativa francese applicabile, un'offerta pubblica di acquisto sulle rimanenti azioni di Foncière Europe Logistique, al prezzo di Euro 5,98 per azione (il controvalore complessivo dell'offerta, in caso di adesione totale alla stessa, risulta essere pari a circa Euro 4 milioni). Foncière Europe Logistique rappresenta il veicolo che verrà utilizzato da Foncière des Régions per accelerare il processo di quotazione e di trasformazione in SIIC dei propri immobili a destinazione logistica. Nei prossimi mesi, infatti, Foncière des Régions e il suo *partner* GE Real Estate France S.à.r.l., trasferiranno attività per circa Euro 800 milioni a Foncière Europe Logistique, la cui adesione al regime SIIC è prevista per il mese di luglio 2007.

Si segnala inoltre che, in data 24 aprile 2007, Foncière des Murs ha firmato un accordo per l'acquisto dalla società Jardiland, proprietaria di un portafoglio costituito da 57 vivai (rappresentanti 2/3 dei punti vendita Jardiland) al valore di Euro 242 milioni, incluse le tasse ed i costi di transazione. Gli immobili del portafoglio sono distribuiti sull'intero territorio francese. I contratti di affitto, con una durata di 12 anni e rinnovabili per 3 successivi periodi di 9 anni ciascuno, sono stati stipulati su base *triple net* e prevedono affitti indicizzati per un ammontare annuo pari a circa Euro 15,2 milioni.

Infine, in data 23 maggio 2007, Foncière des Murs (società quotata, il cui capitale sociale è detenuto in misura pari al 24% da Foncière des Régions) ha annunciato la firma di accordi per l'acquisto di alcuni immobili dalle società Générale de Santé, Club Méditerranée e Quick per un controvalore complessivo pari a circa Euro 410 milioni. Al completamento di queste operazioni, il patrimonio immobiliare di Foncière des Murs raggiungerà un valore di circa Euro 2,8 miliardi.

Ai fini del finanziamento di tali ultime due operazioni annunciate, rispettivamente, in data 24 aprile 2007 e 23 maggio 2007, Foncière des Murs ha annunciato l'intenzione di lanciare un aumento di capitale, offerto in sottoscrizione agli azionisti Foncière des Murs, per Euro 200 milioni. La parte restante dei fondi necessari al completamento delle sopraccitate transazioni verrà finanziata attraverso il ricorso a linee di credito esistenti.

B.1.11 Obblighi informativi relativi all'Offerente

A fini di completezza informativa, si segnala che l'Offerente, in conformità a quanto previsto ai sensi della legge francese attualmente vigente, non ha pubblicato la relazione trimestrale al 31 marzo 2007.

Foncière des Régions provvederà a redigere e pubblicare una relazione semestrale, in conformità a quanto disciplinato ai sensi della legge francese vigente. In particolare, il Consiglio di Sorveglianza ("*Conseil de surveillance*") dell'Offerente si riunirà, in data 26 luglio 2007, per approvare la relazione semestrale al 30 giugno 2007.

B.2 Società emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta: Beni Stabili S.p.A.

B.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede legale

La denominazione sociale dell'Emittente è Beni Stabili S.p.A..

L'Emittente è una società per azioni avente sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 00380210302 e al n. 821225 del REA (Repertorio Economico Amministrativo).

B.2.2 Costituzione e durata

Beni Stabili è stata costituita in data 13 novembre 1940. La durata della società è fissata fino al 31 dicembre 2100, salvo proroga da effettuarsi in una o più volte nei modi e con le formalità previste dalla legge o dallo statuto.

B.2.3 Legislazione di riferimento

Beni Stabili è costituita ed opera in conformità alla legge italiana.

B.2.4 Capitale sociale

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale deliberato di Beni Stabili è pari a nominali Euro 221.334.995,20 (incluso l'aumento del capitale sociale, deliberato in data 29 aprile 2005, al servizio del Piano di Stock Option e l'aumento del capitale sociale, deliberato in data 9 giugno 2006, a servizio della conversione delle Obbligazioni Convertibili come di seguito specificato) e risulta sottoscritto e versato per Euro 191.066.789,60. Per maggiori informazioni in relazione alle Obbligazioni Convertibili, si veda altresì quanto indicato nelle Premesse del presente Documento di Offerta.

Il capitale sottoscritto e versato è rappresentato da n. 1.910.667.896 azioni ordinarie, del valore nominale di Euro 0,10 ciascuna. Non esistono categorie di azioni diverse da quelle ordinarie. Le azioni di Beni Stabili sono quotate al Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

In data 9 giugno 2006, l'assemblea straordinaria dell'Emittente ha attribuito al Consiglio di Amministrazione, ai sensi degli articoli 2443 e 2420-ter c.c. la facoltà, da esercitare entro cinque anni dalla data della deliberazione assembleare di delega, di aumentare a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile ai sensi dell'art. 2439, comma 2 c.c., il capitale sociale per un importo massimo di nominali Euro 150.000.000,00 da liberarsi mediante emissione di massime n. 1.500.000.000 azioni ordinarie, del valore nominale unitario di Euro 0,10, da offrire in opzione agli aventi diritto, ovvero anche al servizio dell'emissione, in esercizio della delega ai sensi dell'art. 2420-ter c.c., in una o più volte, di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie o *cum warrant* (che attribuiscono il diritto di sottoscrivere azioni della società) per un ammontare massimo di Euro 1.000.000.000,00 da offrire in opzione agli aventi diritto, per il medesimo periodo massimo di cinque anni dalla data della deliberazione assembleare di delega; fermo restando che l'ammontare dell'aumento del capitale sociale, unitamente all'ammontare delle azioni in cui sarà convertibile il totale delle obbligazioni emittende o in cui sarà esercitabile il totale dei *warrant* emittendi, non potrà in ogni caso essere superiore ad un ammontare nominale massimo di Euro 150.000.000,00.

Il Consiglio di Amministrazione, in esecuzione della delega ai sensi dell'art. 2420-ter c.c. allo stesso conferita dall'assemblea straordinaria del 9 giugno 2006, ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile in azioni ordinarie della società di nuova emissione, di

importo nominale complessivo pari a Euro 476.514.052,00, costituito da n. 476.514.052 azioni ordinarie e, conseguentemente, di aumentare il capitale sociale in via scindibile al servizio della conversione di detto prestito fino ad un massimo di nominali Euro 47.651.405,20 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 476.514.052 azioni ordinarie, del valore nominale unitario di Euro 0,10 ciascuna, aventi il medesimo godimento delle azioni in circolazione alla data di emissione e, comunque, secondo quanto disciplinato dal regolamento di detto prestito obbligazionario.

Si specifica che, a servizio del Piano di Stock Option, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha deliberato: (i) in data 29 aprile 2005, l'assegnazione di un numero di opzioni corrispondenti a massime n. 29.000.000 azioni Beni Stabili; e (ii) in data 10 novembre 2005, l'assegnazione di un numero di opzioni corrispondenti a massime n. 6.000.000 di azioni Beni Stabili (1.000.000 delle quali attribuite a un dirigente non più alle dipendenze di Beni Stabili e pertanto, ad oggi, non più esercitabili). Ad oggi, sono state esercitate opzioni relative a n. 29.000.000 di azioni Beni Stabili.

B.2.5 Principali azionisti

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, i soggetti che, sulla base delle comunicazioni diffuse ai sensi dell'art. 120 del TUF, risultano possedere, direttamente o indirettamente, una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale dell'Emittente sono i seguenti:

Azionista	Percentuale sul capitale sociale
Foncière des Régions	39,4%
Stichting Pensioenfonds ABP	4,7%
AXA Aedificandi Sicav	2,6%
UBS AG	2,6%
Cohen & Steers Capital Management Inc	2,1%
Morgan Stanley Investment Management Limited	2,0%
Mercato	46,6%

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, Foncière des Régions non ha acquisito la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria di Beni Stabili, bensì una partecipazione che potrebbe consentire all'Offerente di esercitare il controllo di fatto sull'Emittente, ai sensi dell'articolo 93 del TUF. Tuttavia, Foncière des Régions segnala che, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, non ha nominato alcun suo rappresentante quale membro del Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili. Inoltre, l'Offerente precisa che, in considerazione della presente Offerta e all'esito della stessa, lo stesso potrebbe venire ad acquisire una partecipazione nel capitale sociale di Beni Stabili in virtù della quale sarà in grado di esercitare il controllo di diritto sull'Emittente.

L'Offerente precisa che intende nominare propri rappresentanti nel Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili. In particolare, allo stato, si prevede che tale nomina possa avvenire nel corso dell'assemblea dei soci di Beni Stabili convocata per il giorno 26 giugno 2007, in prima convocazione, e, occorrendo, per il giorno 27 giugno 2007, in seconda convocazione (si veda, a tal riguardo, quanto indicato al paragrafo B.2.10 che segue).

La suddetta nomina è indice dal quale potrà altresì desumersi l'esercizio di un controllo di fatto da parte dell'Offerente sull'Emittente. Pertanto, qualora tale circostanza dovesse verificarsi, l'Offerente segnala sin d'ora che il patto parasociale, sottoscritto in data 31 maggio 2006 da Batipart, Groupe Credite, Mutuel CIC, Predica, GMF Vie, Azur Vie e Banque De Lorraine Champagne (si veda, a tal riguardo, quanto indicato al paragrafo B.1.5 che precede), formerà oggetto di comunicazione al pubblico, in conformità e nel rispetto dei termini previsti dagli articoli 122 del TUF e 127 e seguenti del Regolamento.

Per quanto riguarda l'esistenza di ulteriori patti parasociali in vigore tra i soci dell'Emittente, rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del TUF, si precisa che, come indicato al paragrafo B.1.5 che precede, Delfin, Batipart e ISM, hanno sottoscritto, in data 17 febbraio 2007, un

Protocollo Parasociale, in virtù del quale le parti hanno inteso disciplinare, tra le altre cose, alcune regole di *corporate governance* di Beni Stabili all'esito dell'Offerta. Il contenuto del Protocollo Parasociale (così come indicato al paragrafo B.1.5 che precede), rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, è stato già oggetto di comunicazione al pubblico, in conformità con quanto previsto dagli articoli 127 e seguenti del Regolamento.

B.2.6 Organi sociali

Consiglio di Amministrazione

I componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in carica alla data del presente Documento di Offerta, sono stati nominati dall'Assemblea dei soci del 21 aprile 2006 e sono indicati nella tabella che segue:

Carica	Nominativo	Luogo e data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione (*)	Leonardo Del Vecchio (**)	Milano, 22.05.1935
Amministratore Delegato (*)	Massimo de Meo (**)	Pordenone, 06.02.1959
Amministratore Delegato (*)	Aldo Mazzocco	Salisbury (South Rhodesia), 02.09.1961
Amministratore	Roberto Cera	Milano, 24.06.1955
Amministratore	Enrico Laghi	Roma, 23.02.1969
Amministratore (*)	Giacomo Marazzi	Rottofreno (PC), 17.12.1940
Amministratore	Italo Cacopardi	Reggio Calabria, 04.09.1936

(*) Membro del Comitato Esecutivo.

(**) Membro titolare di cariche sociali anche in Foncière des Régions. A tal riguardo, si veda il paragrafo B.1.6 del presente Documento di Offerta.

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica sino all'Assemblea dei soci chiamata a deliberare sull'approvazione del bilancio della società al 31 dicembre 2008. Tuttavia, nel rispetto di quanto contenuto nel Protocollo Parasociale e nel Patto Parasociale, si rammenta che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha convocato, per il giorno 26 giugno 2007 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 27 giugno 2007 (in seconda convocazione), l'assemblea degli azionisti di Beni Stabili, per discutere e deliberare, tra l'altro (a) sulla nomina del Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti e della loro durata in carica e (b) sulla determinazione del compenso complessivo da attribuire al Consiglio di Amministrazione. Per maggiori informazioni, si veda il paragrafo B.2.5 che precede ed il paragrafo B.2.10 che segue.

Tutti i membri del Consiglio di Amministrazione, ad eccezione del Presidente, sono domiciliati per la carica presso la sede sociale dell'Emittente.

Collegio Sindacale

I componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente, in carica alla data del presente Documento di Offerta, sono stati nominati dall'Assemblea dei soci del 21 aprile 2006 e sono indicati nella tabella che segue:

Carica	Nominativo	Luogo e data di nascita
Presidente del Collegio Sindacale	Marcellino Bortolomiol	Valdobbiadene (TV), 25.09.1945
Sindaco Effettivo	Luciano Acciari	Roma, 15.04.1945
Sindaco Effettivo	Fabio Venegoni	Magenta (MI), 05.05.1963
Sindaco Supplente	Gianluca Pivato	Ponzano Veneto (TV), 25.03.1964
Sindaco Supplente	Piero De Bei	Venezia, 10.03.1969

L'attuale Collegio Sindacale resterà in carica sino all'Assemblea dei soci chiamata a deliberare sull'approvazione del bilancio della società al 31 dicembre 2008.

Tutti i membri del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede sociale dell'Emittente.

In data 29 aprile 2005, l'Emittente ha, inoltre, nominato PriceWaterhouseCoopers S.p.A. quale società di revisione contabile per la durata di tre esercizi fiscali.

Altri Comitati

L'Emittente ha istituito un Comitato Esecutivo composto da 4 membri nelle persone di Leonardo Del Vecchio (Presidente), Massimo de Meo, Aldo Mazzocco e Giacomo Marazzi, oltre ad un Comitato per la Remunerazione degli Amministratori, Comitato per la Proposta di Nomina degli Amministratori e un Comitato di Controllo Interno per la Corporate Governance.

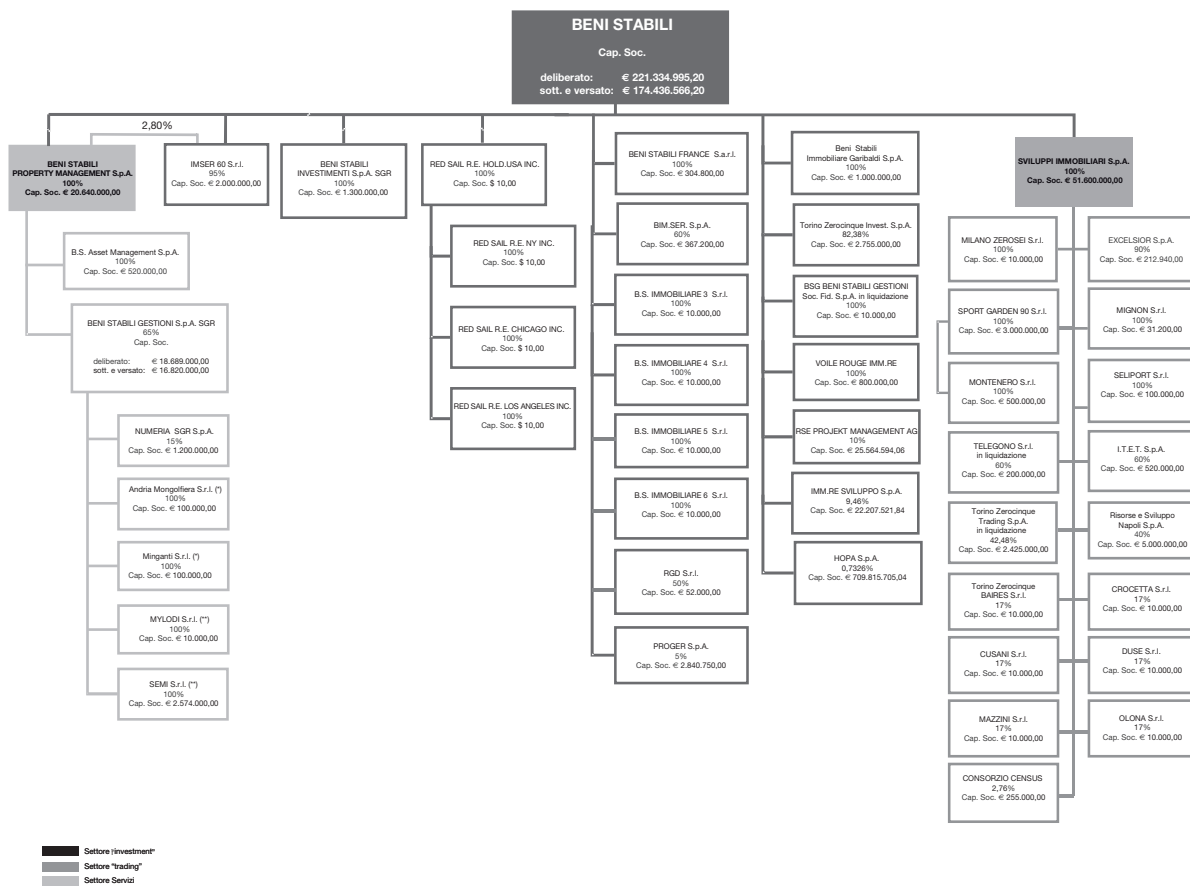
B.2.7 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Emittente

Di seguito, si riporta una rappresentazione grafica delle società che, alla data del 28 maggio 2007, appartengono al gruppo Beni Stabili:



Gruppo BENI STABILI

Situazione al 28 maggio 2007



L'Emittente è una società immobiliare fondata nel 1940, quotata dal 1999 sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito dalla Borsa Italiana S.p.A.. L'Emittente deve la sua attuale configurazione alla scissione parziale eseguita nel 1999 da Sanpaolo IMI S.p.A. che ha comportato il trasferimento a favore dell'Emittente di un compendio patrimoniale composto, tra l'altro, da immobili e società di proprietà di Sanpaolo IMI S.p.A. e l'assegnazione delle azioni Beni Stabili rinvenienti dall'aumento di capitale connesso alla scissione in favore degli azionisti di Sanpaolo IMI S.p.A. e alla successiva ammissione alla quotazione. L'Emittente è uno dei principali attori del mercato immobiliare Italiano.

Beni Stabili opera, in Italia nelle maggiori città del Nord e del Centro principalmente nel settore degli uffici, sviluppando un *business* legato alla solidità e affidabilità del “*tenant*” e marginalmente nel settore dei negozi, ubicati nelle più prestigiose città italiane e straniere, anche essi locati a “*tenant*” di elevato *standing*.

In particolare, la strategia di Beni Stabili si svolge attraverso un chiaro modello di *business*, composto da tre aree ben distinte: il *Property*, l'*Asset* e il *Fund Management*:

- **Property Management:** consiste nella gestione del proprio portafoglio immobiliare (portafoglio investimenti) in una visione di lungo periodo che garantisca flussi economici costanti nel tempo. Gli immobili, infatti, sono affittati a “*tenant*” di elevato prestigio e riconosciuta solidità, con contratti di media e lunga durata, con sicuri ed elevati rendimenti.
- **Asset Management:** consiste nell'acquisizione e valorizzazione di portafogli immobiliari (portafoglio di *trading*). L'esperienza in questo ambito consente a Beni Stabili anche di imporsi come *partner* credibile ed affidabile di grandi gruppi industriali e finanziari, per la valorizzazione “su misura” dei loro portafogli immobiliari.
- **Gestioni di fondi immobiliari:** consiste nella strutturazione, creazione e gestione di fondi immobiliari quali nuove possibilità di investimento attraverso Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R., società controllata al 65% dal gruppo Beni Stabili. Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. ha creato e gestisce tre fondi *retail* e due fondi ad apporto per investitori istituzionali, di cui uno (Fondo Melograno) per Euro 51 milioni il cui collocamento è stato recentemente completato.

In particolare, l'Emittente opera nel mercato immobiliare direttamente e tramite le sue partecipate; queste ultime, sulla base di un criterio di significatività, possono essere suddivise come segue:

- (a) società di servizi che fanno capo a Beni Stabili Property Management S.p.A., che svolge prevalentemente servizi di Asset e Property Management a favore delle altre società del Gruppo. Beni Stabili Property Management controlla la società Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R.. Quest'ultima svolge l'attività di gestione collettiva del risparmio, attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento di tipo chiuso;
- (b) società proprietarie di patrimonio Investment, tra le quali si segnalano per importanza Imser 60 S.r.l., proprietaria del portafoglio immobiliare ex-Telecom Italia S.p.A. e Torino Zerocinque Investment S.p.A., proprietaria del portafoglio ex-Fiat;
- (c) società proprietarie di patrimonio Trading, che fanno capo alla *sub-holding* Sviluppo Immobiliari S.p.A.. Le principali società operative del comparto Trading sono Milano Zerosei S.r.l., proprietaria del portafoglio Comit, e Sport Garden 90 S.r.l., proprietaria, tra l'altro, del portafoglio Operae.

B.2.8 Attività

Ai sensi dell'articolo 3 dello statuto sociale:

“La Società ha per oggetto ogni attività in campo immobiliare ed ogni attività di assunzione di partecipazioni non nei confronti del pubblico, in Italia e all'estero, e potrà, a titolo esemplificativo: acquistare immobili, alienarli, permutarli, costituire condomini e servitù, iscrivere ipoteche; eseguire nuove costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni di stabili, anche per conto e/o con il concorso di terzi; procedere a lottizzazioni di terreni edificatori ed agricoli, alla formazione

di comparti secondo le normative urbanistiche; partecipare alla costituzione di consorzi per il conseguimento di fini urbanistici e per la realizzazione di complessi edilizi; stipulare convenzioni ed atti d'obbligo per vincoli urbanistici con i Comuni interessati; prendere o concedere in affitto, amministrare immobili e patrimoni immobiliari, anche per conto di ditte, società ed enti; assumere la liquidazione e la gestione di ditte, società, enti di natura immobiliare; costituire società, assumere interessenze e partecipazioni in altre società od imprese, sia direttamente che indirettamente, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico e senza fini di collocamento presso terzi. La società potrà compiere ogni altra attività ritenuta utile ed opportuna per il conseguimento dell'oggetto sociale. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari, potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni".

B.2.9 Situazione patrimoniale e conto economico

In data 13 marzo 2007, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il bilancio consolidato di Beni Stabili, nonché il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006.

In data 20 aprile 2007, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha, tra l'altro, approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006 ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, punto 1 del codice civile e la proposta di distribuzione di un dividendo di Euro 0,024 per azione, il cui pagamento è stato effettuato in data 4 maggio con stacco cedola il 30 aprile 2007.

Tale bilancio al 31 dicembre 2006, redatto sulla base dei principi contabili internazionali (IFRS) e corredato dagli allegati previsti per legge, è stato pubblicato dall'Emittente ai sensi di legge e una copia dello stesso risulta altresì reperibile sul sito internet della società (www.benistabili.it).

Nella seguente tabella è riportato lo stato patrimoniale consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2006 e 2005, estratto dal documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 20 aprile 2007. Tali informazioni finanziarie sono state oggetto di revisione contabile da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers (la relativa relazione è datata 3 aprile 2007 e non contiene rilievi o richiami di informativa):

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
ATTIVITÀ		
Attività non correnti		
Immobili di investimento	3.710.730	2.973.086
Immobili strumentali ed altri beni	38.498	39.066
Immobilizzazioni immateriali	7.655	8.790
Partecipazioni	15.792	19.741
Titoli	31.776	30.626
Crediti commerciali ed altri crediti	22.646	27.663
Attività per strumenti derivati	1.901	595
Imposte differite attive	86.958	110.772
Totale attività non correnti	3.915.956	3.210.339
Attività correnti		
Immobili destinati alla commercializzazione	425.549	213.644
Crediti commerciali ed altri crediti	146.627	46.252
Partecipazioni in altre imprese	2.475	-
Disponibilità liquide	165.447	337.709
Totale attività correnti	740.098	597.605
TOTALE ATTIVITÀ	4.656.054	3.807.944
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	170.780	170.183
Riserva sovrapprezzo	53.146	77.508
Altre riserve	464.191	317.015
Utili non distribuiti	1.132.159	1.010.112
Totale patrimonio netto di Gruppo	1.820.276	1.574.818
Patrimonio netto di terzi	20.266	21.153
Totale patrimonio netto consolidato	1.840.542	1.595.971
PASSIVITÀ		
Passività non correnti		
Debiti finanziari	2.353.098	1.628.868
Passività per strumenti derivati	118.246	179.313
Trattamento di fine rapporto	1.110	1.436
Imposte differite passive	197.919	60.767
Passività non correnti	2.670.373	1.870.384
Passività correnti		
Debiti finanziari	26.400	60.190
Debiti commerciali ed altri debiti	102.470	278.404
Fondi rischi ed oneri	16.269	2.995
Totale passività correnti	145.139	341.589
Totale passività	2.815.512	2.211.973
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	4.656.054	3.807.944

Nella tabella che segue sono riportate alcune informazioni finanziarie estratte dal rendiconto finanziario consolidato dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2006 e 2005, incluso nel documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 20 aprile 2007. Tali informazioni finanziarie sono state oggetto di revisione contabile da parte della società di revisione

sione PricewaterhouseCoopers (la relativa relazione è datata 3 aprile 2007 e non contiene rilievi o richiami di informativa):

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
Flusso di cassa generato dalla gestione operativa	78.061	101.199
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(192.961)	163.269
Flusso di cassa generato dall'attività di investimento	(693.928)	177.136
Flusso di cassa generato dall'attività di finanziamento	714.627	(151.804)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(172.262)	188.601

Nella seguente tabella è riportato il conto economico consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2006 e 2005, estratto dal documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 20 aprile 2007. Tali informazioni finanziarie sono state oggetto di revisione contabile da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers (la relativa relazione è datata 3 aprile 2007 e non contiene rilievi o richiami di informativa):

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
Ricavi di locazioni	200.582	190.780
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(12.066)	(11.652)
Ricavi netti di locazione	188.516	179.128
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	525.591	334.303
Costo del venduto	(490.693)	(259.007)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	34.898	75.296
Ricavi per servizi	8.077	8.214
Costi relativi	(3.324)	(3.522)
Ricavi netti per servizi	4.753	4.692
Costi del personale	(11.296)	(11.104)
Costi generali	(13.554)	(12.774)
Totale costi di funzionamento	(24.850)	(23.878)
Altri ricavi e proventi	3.039	3.030
Altri costi ed oneri	(18.744)	(5.407)
Altri ricavi e proventi netti	(15.705)	(2.377)
Ricavi di vendita di immobili di investimento	93.136	38.460
Costo del venduto	(91.805)	(40.045)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento	1.331	(1.585)
Rivalutazione di immobili	272.808	53.843
Svalutazione di immobili	(8.365)	(11.378)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	264.443	42.465
Reddito operativo	453.386	273.741
Proventi/(oneri) finanziari netti	(97.884)	(106.592)
Proventi/(oneri) da collegate	1.388	-
Proventi/(oneri) da altre imprese	(5.000)	(1.876)
Risultato ante imposte	351.890	165.273
Imposte di competenza dell'esercizio	(143.561)	172.207
Risultato netto dell'esercizio	208.329	337.480
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(1.839)	(1.015)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	206.490	336.465
Utile per azione in Euro (*)	0,1213	0,1977
Utile diluito per azione in Euro (*)	0,0961	0,1976

(*) Determinato rapportando l'utile netto dell'esercizio 2006 alla media ponderata delle azioni. Quest'ultima, nel caso dell'utile base, corrisponde alla media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione nell'esercizio (n. 1.701.884.963) mentre tale media, per l'utile diluito dell'esercizio 2006, è stata rettificata per tener conto delle azioni ordinarie addizionali che sarebbero in circolazione in caso di conversione di tutte le opzioni assegnate e di tutte le obbligazioni non ancora convertite al 31 dicembre 2006 (complessivamente n. 2.176.246.396).

Nella seguente tabella è riportato il calcolo dell'attivo netto rivalutato (NAV) estratto dal bilancio consolidato dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 ed incluso nel documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 20 aprile 2007.

	NAV (31/12/2006) base (*) (in milioni di Euro)	NAV per Azione (in Euro)	NAV (31/12/2006) diluito (**) (in milioni di Euro)	NAV per azione (in Euro)
Market value portafoglio di Investment	3.750,7		3.750,7	
Market value portafoglio di Trading	493,1		493,1	
Altre attività e passività	111,3		111,3	
Debiti al netto della cassa	(2.214,1)		(1.772,8)	
Gross NAV	2.141,1	1,254	2.582,3	1,167
Imposte differite sul portafoglio	(188,0)		(188,0)	
NNAV	1.953,1	1,144	2.394,3	1,082
MTM dei derivati (***)	(107,0)		(107,0)	
Differenziale MTM debiti finanziari	(23,6)		(23,6)	
Differenziale MTM bond debito	4,8		0,0	
Imposte	41,5		43,1	
NNNAV	1.868,8	1,094	2.306,8	1,043

(*) Basato su 1.707.805.185 azioni in circolazione al 31 dicembre 2006.

(**) Basato su 2.212.349.952 azioni in circolazione al 31 dicembre 2006.

(***) Il mark-to-market dello SWAP sul tasso di inflazione relativo al portafoglio Imser 60 S.r.l. è stato calcolato in coerenza con le previsioni di andamento futuro dell'inflazione considerate dall'esperto indipendente nella valutazione di tale portafoglio.

Di seguito riportiamo la composizione dell'indebitamento finanziario netto consolidato di Beni Stabili:

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2005
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie di cui:	937.247	621.716
– quota a breve termine	22.265	25.254
– quota a medio-lungo termine	914.982	596.462
Debiti per titoli obbligazionari di cui:	1.027.608	1.067.342
– quota a breve termine	2.008	34.936
– quota a lungo termine	1.025.600	1.032.406
Prestito obbligazionario convertibile di cui:	414.643	–
– quota a breve termine	2.127	–
– quota a lungo termine	412.516	–
Totale debiti finanziari	2.379.498	1.689.058
Cassa e disponibilità liquide	(165.447)	(337.709)
DEBITI FINANZIARI NETTI	2.214.051	1.351.349

Di seguito sono riportati alcuni commenti in relazione all'andamento economico dell'Emittente estratti dalla relazione sulla gestione inclusa nel documento di bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 20 aprile 2007.

L'utile netto consolidato di gruppo dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, determinato sulla base dei Principi Contabili Internazionali (IFRS), è stato pari a 206.490 migliaia di Euro, a fronte di un risultato dell'esercizio precedente di 336.465 migliaia di Euro. L'utile per azione diluito dell'esercizio – determinato tenendo conto delle azioni ordinarie addizionali che sarebbero in circolazione in caso di conversione totale di tutte le opzioni assegnate e di tutte le obbligazioni convertibili in circolazione – ammonta a Euro 0,0961, a fronte di un utile per azione diluito al 31 dicembre 2005 pari a Euro 0,1976.

I risultati dei due esercizi non risultano comparabili, in quanto il risultato netto dell'esercizio 2005 è stato significativamente influenzato dalla decisione del gruppo Beni Stabili di avvalersi della facoltà concessa dalla Legge n. 266 del 23 dicembre 2005 (la cosiddetta Legge Finanziaria per l'anno 2006) di rivalutare fiscalmente i beni di impresa, pagando un'imposta sostitutiva del 12% sui saldi di rivalutazione; tale operazione ha infatti determinato un effetto positivo complessivo sul conto economico consolidato 2005 di 243.640 migliaia di Euro.

Senza considerare tale impatto straordinario, l'utile consolidato dell'esercizio 2005 sarebbe risultato pari a 92.825 migliaia di Euro. Conseguentemente il risultato dell'esercizio 2006 presenta un miglioramento, rispetto a quello dell'esercizio precedente depurato dell'elemento straordinario sopra descritto, di 113.665 migliaia di Euro (+122,4%) che deriva principalmente dall'andamento positivo della gestione operativa. Il reddito operativo, infatti, è cresciuto dai 273.741 migliaia di Euro del 2005 a 453.386 migliaia di Euro nel 2006, con un incremento del 65,6%.

In particolare, tale miglioramento dipende essenzialmente dalla crescita delle rivalutazioni degli immobili di proprietà al netto delle relative svalutazioni, il cui saldo è passato da 42.465 migliaia di Euro del 2005 a 264.443 migliaia di Euro del 2006. L'incremento delle rivalutazioni degli immobili riflette la significativa crescita dei valori immobiliari verificatasi nell'ultimo anno e nei precedenti che, in quanto ormai consolidata per immobili con caratteristiche analoghe a quelli che costituiscono il patrimonio del gruppo Beni Stabili, è stata pienamente recepita nel 2006 dall'esperto indipendente CB Richard Ellis nella sua valutazione annuale.

Per quanto riguarda gli altri risultati dell'attività operativa, i ricavi netti di locazione risultano aumentati di 9.388 migliaia di Euro, passando da 179.128 migliaia di Euro del 2005 a 188.516 migliaia di Euro nel 2006 (+5,2%), a seguito principalmente dell'incremento del portafoglio di investimento realizzato soprattutto attraverso l'acquisto perfezionato nell'esercizio del portafoglio del Fondo Pensioni per il Personale della Banca Commerciale Italiana (di seguito, il "**Fondo Comit**") e del portafoglio Fiat, avvenuto nel mese di giugno 2005.

Gli utili derivanti dalle vendite di immobili, invece, passano da 73.711 migliaia di Euro nel 2005 a 36.229 migliaia di Euro nel 2006, con una flessione di circa il 50,8% in conseguenza della minore redditività delle vendite. Le vendite del 2005, infatti, erano per la quasi totalità riferite ad immobili "trading" acquisiti in anni precedenti i cui valori avevano pienamente beneficiato della fase positiva del ciclo immobiliare verificatasi negli ultimi anni, mentre le vendite del 2006 si riferiscono, in prevalenza, a vendite di immobili acquisiti nell'esercizio, in particolare nell'ambito della citata operazione relativa agli immobili del Fondo Comit, e quindi in una fase di mercato caratterizzata da prezzi più elevati.

Il risultato dell'attività di prestazione di servizi, costituita pressoché integralmente dall'attività di gestione di fondi immobiliari, rimane invece sostanzialmente stabile, passando da 4.692 migliaia di Euro del 2005 a 4.753 migliaia di Euro nel 2006. Nel corso dell'esercizio 2006, infatti, l'attività in questo settore si è concentrata principalmente nella riorganizzazione della struttura dedicata, nell'ottimizzazione dei fondi esistenti e nello studio di nuovi fondi che saranno lanciati nell'esercizio 2007.

I costi di funzionamento presentano un incremento netto di 972 migliaia di Euro (+4,1%), passando da 23.878 migliaia di Euro nel 2005 a 24.850 migliaia di Euro nel 2006. Tale incremento è dovuto in prevalenza all'incremento dei compensi degli amministratori e degli organi di controllo delle società del gruppo Beni Stabili.

Per quanto riguarda gli altri ricavi e proventi netti, il saldo negativo di 15.705 migliaia di Euro, a fronte di un saldo negativo di 2.377 migliaia di Euro del 2005, è imputabile ad accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri effettuati nel 2006 per complessivi 14.706 migliaia

di Euro. Tali accantonamenti si riferiscono per 12.625 migliaia di Euro a stanziamenti legati a rischi sulla destinazione d'uso di alcuni immobili il cui valore, in caso di esito negativo delle procedure autorizzative in corso e di mancato esercizio della garanzie ricevute in sede di acquisizione, potrebbe risultare inferiore rispetto al valore equo riportato nell'attivo del bilancio consolidato. I residui accantonamenti includono uno stanziamento di 1.800 migliaia di Euro a fronte dei pagamenti che il gruppo Beni Stabili, in esecuzione di specifici accordi stipulati nell'esercizio, potrebbe essere chiamato ad effettuare a favore di Telemaco Immobiliare S.r.l., in relazione ad un contenzioso fiscale collegato alla vendita di tale partecipazione avvenuta nel 2002.

Il saldo netto degli oneri finanziari presenta un decremento di 8.708 migliaia di Euro rispetto al 2005 dovuto alla contabilizzazione nell'esercizio 2006 di 15.187 migliaia di Euro di proventi in conseguenza del rifinanziamento del prestito obbligazionario Imser 60 S.r.l.. Depurato di tale effetto straordinario, il saldo degli oneri finanziari netti risulterebbe pari a 113.071 migliaia di Euro, segnando un incremento del 6,1% rispetto ai 106.592 migliaia di Euro del 2005 dovuto principalmente all'aumento dell'indebitamento verificatosi nella seconda metà dell'anno in connessione con l'acquisizione del portafoglio del Fondo Comit.

I Proventi/(oneri) da partecipazioni presentano un saldo negativo 2006, pari a 3.612 migliaia di Euro, dovuto alla svalutazione di 5.000 migliaia di Euro della partecipazione dello 0,73% nel capitale sociale di Hopa S.p.A., parzialmente compensato dalla rivalutazione delle società valutate con il metodo del Patrimonio Netto, pari a 1.388 migliaia di Euro. Il valore di carico di Hopa S.p.A. è stato ridotto da Euro 1,7 ad Euro 1,2 per azione posseduta. Si è ritenuto infatti, anche in considerazione di ipotesi di aggregazione di Hopa S.p.A. apparse sulla stampa, di allineare il valore delle azioni possedute al limite inferiore dell'intervallo di valutazione stimato nel marzo 2006 da un perito incaricato dal consiglio di amministrazione di Hopa S.p.A. per la determinazione del valore della società.

Le imposte di competenza dell'esercizio 2006 presentano un saldo negativo, pari a 143.561 migliaia di Euro, non immediatamente confrontabile con il saldo del 2005 che risultava influenzato da un effetto straordinario positivo di 243.640 migliaia di Euro collegato all'adesione alla rivalutazione fiscale ai sensi della Legge 266/2005. Senza tener conto dell'effetto di tale agevolazione, le imposte di competenza dell'esercizio 2005 sarebbero state pari a 71.433 migliaia di Euro, con un'incidenza sull'utile ante imposte del 43,2%, a fronte di un'incidenza del 40,8% del 2006. Il miglioramento dell'aliquota fiscale media è legato principalmente al minor peso degli interessi passivi indeducibili ai fini IRAP.

Il risultato di competenza degli azionisti di minoranza ammonta a 1.839 migliaia di Euro (1.015 migliaia di Euro nel 2005) ed è relativo, essenzialmente, alla società Torino Zerocinque Investment S.p.A., partecipata in minoranza da Fiat Partecipazioni S.p.A..

Per quanto riguarda la gestione finanziaria, l'incremento dell'indebitamento è dovuto principalmente all'erogazione del finanziamento a medio-lungo termine (339.711 migliaia di Euro al 31 dicembre 2006) acceso per finanziare gli immobili residui del Fondo Comit, dopo le vendite effettuate nel 2006, nonché al debito relativo al prestito obbligazionario convertibile lanciato nel quarto trimestre 2006, iscritto in bilancio a 412.516 migliaia di Euro (oltre interessi maturati e non liquidati per 2.127 migliaia di Euro), corrispondenti ad un valore nominale di 470.545 migliaia di Euro. Si segnala che, coerentemente con quanto previsto dai principi contabili internazionali, il debito iscritto nelle passività del bilancio consolidato relativo al prestito obbligazionario convertibile è stato depurato della componente riferibile al valore equo dell'opzione di conversione inclusa nello strumento finanziario, che è stata rilevata nel patrimonio netto consolidato all'atto della prima rilevazione contabile del prestito per un importo di 47.144 migliaia di Euro (45.042 migliaia di Euro al 31 dicembre 2006). Si evidenzia che i dati sopra riportati sono al netto delle conversioni di n. 5.969.285 obbligazioni, avvenute con efficacia 29 dicembre 2006.

In ultimo, l'Offerente segnala che le informazioni precedentemente indicate sono state tratte dal bilancio consolidato di Beni Stabili per l'esercizio 2006 e, più in particolare, dalla relativa relazione redatta dagli amministratori. L'Offerente non ha, quindi, condotto per tali informa-

zioni (così come per le altre informazioni contenute nel presente paragrafo B.2 tratte da altri dati pubblicamente disponibili) una autonoma ed indipendente valutazione circa la correttezza e la veridicità delle informazioni ivi contenute.

B.2.10 Andamento recente e prospettive

Ad eccezione del sopra menzionato Conferimento, successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono verificati ulteriori eventi significativi. Ad ogni modo, si elencano di seguito, insieme ai dati economico-finanziari di Beni Stabili relativi al primo trimestre 2007, alcuni eventi verificatisi successivamente al 31 dicembre 2006.

Per quanto concerne l'attività di vendita del patrimonio immobiliare si segnala che dal 1° gennaio alla data di redazione della relazione sulla gestione inclusa nel bilancio al 31 dicembre 2006 sono state perfezionate vendite di immobili pari a 50.863 migliaia di Euro, inclusa la vendita dell'immobile di Milano, Via Torino n. 19.

In data 11 aprile 2007, Beni Stabili ha firmato un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile di proprietà del gruppo Zegna. L'immobile è ubicato a Milano, in Via Verri ed ha destinazione *retail*. Il prezzo di acquisto è pari ad Euro 28 milioni. L'operazione sarà finanziata facendo ricorso a liquidità e linee di credito a disposizione del gruppo Beni Stabili ed il *closing* del contratto è previsto entro la fine dell'anno.

In data 29 maggio 2007, Beni Stabili si è aggiudicata la gara per l'acquisizione del portafoglio del Fondo Immobili Pubblici (FIP) numero 1. Il prezzo al quale Beni Stabili si è aggiudicato tale portafoglio immobiliare è pari ad Euro 181 milioni. In particolare, il portafoglio immobiliare del Fondo Immobili Pubblici (FIP) numero 1 è composto da 20 immobili, di cui 13 immobili cielo terra e 7 porzioni di immobili, tutti ad uso terziario. La superficie lorda complessiva è pari a mq 97.700. Il portafoglio, locato al 100% all'Agenzia del Demanio con contratti di affitto in gran parte di lunga durata, è ubicato per circa il 70% nel nord-est d'Italia, per il 16% a Roma e per il restante 14% nel centro-sud d'Italia. Beni Stabili finanzia l'acquisto facendo ricorso a una leva dell'80% e il *closing* dell'operazione è previsto per la fine del mese di giugno 2007.

Infine, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha convocato, per il giorno 26 giugno 2007 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 27 giugno 2007 (in seconda convocazione), l'assemblea degli azionisti di Beni Stabili, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- (i) in sede ordinaria, (a) per la nomina del Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti e della loro durata in carica e (b) per la determinazione del compenso complessivo da attribuire al Consiglio di Amministrazione e,
- (ii) in sede straordinaria, per la modifica (a) degli articoli n. 13 (Amministrazione – Nomina del Consiglio di Amministrazione sulla base di liste presentate dagli azionisti), n. 18 (Amministrazione – Nomina Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili) e n. 20 (Formalità nomina del Collegio Sindacale e del Presidente) dello statuto societario, in adeguamento alle disposizioni previste dal TUF, come modificato dalla Legge n. 262/2005 e dal D.lgs n. 303/2006 e (b) degli articoli n. 14 (Amministrazione – Elezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione), n. 16 (Amministrazione – Maggioranze per l'assunzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione) e n. 18 (Amministrazione – Poteri per la gestione della Società), su proposta del Consiglio di Amministrazione.

Risultati primo trimestre 2007

In data 11 maggio 2007, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha approvato la relazione trimestrale per il primo trimestre 2007, chiusa in data 31 marzo 2007. Di seguito sono riportati alcuni commenti in relazione all'andamento economico di Beni Stabili estratti dal comunicato stampa pubblicato dall'Emittente in data 11 maggio 2007.

Il reddito operativo consolidato si incrementa del 3% rispetto al risultato dello stesso periodo dell'anno precedente, passando da Euro 41,4 milioni del 2006 a Euro 42,7 milioni del 2007. Tale miglioramento deriva essenzialmente dal contributo del margine delle locazioni (+7%) dovuto alle acquisizioni del portafoglio dell'ex Fondo Comit e del portafoglio Operae. La contribuzione del margine della vendita di immobili e dei ricavi da prestazioni di servizi rimane stabile. I costi di funzionamento si incrementano per oneri non ricorrenti per 2,1 milioni di Euro.

Gli oneri finanziari netti passano da Euro 22,1 milioni del primo trimestre 2006 a Euro 27,9 milioni del 2007 principalmente per l'aumento dei debiti contratti per finanziare le nuove importanti acquisizioni fatte nel corso del 2006.

Il risultato ante imposte passa da Euro 19,4 milioni del primo trimestre 2006 a Euro 14,9 milioni del primo trimestre del 2007, mentre l'utile netto consolidato di Beni Stabili si attesta a Euro 7,3 milioni, rispetto a Euro 10,3 milioni del primo trimestre 2006, in conseguenza dell'incidenza di maggiori imposte e di oneri non ricorrenti.

A livello patrimoniale il valore complessivo del portafoglio immobiliare risulta pari a Euro 4.109,3 milioni di cui circa il 90% rappresentato dal portafoglio investment e il restante 10% dal portafoglio Trading.

La posizione finanziaria netta migliora passando da Euro 2.214 milioni di fine 2006 a Euro 2.081 milioni di fine trimestre 2007. In conseguenza di tale variazioni, il *debt/equity* ratio è diminuito da 1,22 del 31 dicembre 2006 a 1,13 al 31 marzo 2007, mentre il rapporto tra debiti finanziari netti e portafoglio immobiliare diminuisce dal 53,1% al 50,6%.

La relazione al 31 marzo 2007, corredata dagli allegati previsti per legge, è stata pubblicata dall'Emittente ai sensi di legge e una copia della stessa risulta altresì reperibile sul sito internet della società (www.benistabili.it).

B.3 Intermediari

BNP Paribas Securities Services S.A., con sede in Rue d'Antin n. 3, Parigi, operante per il tramite della sua succursale di Milano, con uffici in Milano, Via Ansperto n. 5, svolgerà il ruolo di unico intermediario incaricato della raccolta delle adesioni all'Offerta (di seguito, "**Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta**").

Intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta (di seguito, gli "**Intermediari Incaricati**") sono:

- Citibank N.A. - Succursale di Milano
- Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG Succursale di Milano, appartenente alla Divisione UniCredit Markets & Investment Banking
- CENTROSIM S.p.A.
- Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.
- RASFIN SIM S.p.A.
- Banca Akros S.p.A. (Gruppo Banca Popolare di Milano)
- BANCA IMI S.p.A. (Gruppo Intesa Sanpaolo)
- Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa Sanpaolo)
- EUROMOBILIARE SIM S.p.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Presso l'Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta e presso tutti gli Intermediari Incaricati sono disponibili il Documento di Offerta, la scheda di adesione e, per la consultazione, l'ulteriore documentazione di cui al successivo paragrafo O. Il Documento di Offerta e la scheda

di adesione sono altresì disponibili sul sito Internet dell'Offerente (www.foncieresdesregions.fr) e dell'Emittente (www.benistabili.it).

Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le adesioni all'Offerta e terranno in deposito le azioni portate in adesione. Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati (i) direttamente mediante raccolta delle schede di adesione direttamente dagli azionisti aderenti; ovvero (ii) indirettamente per il tramite di altri soggetti abilitati (Banche, Sim, altre Imprese di Investimento, Agenti di Cambio, di seguito anche gli "**Intermediari Depositari**"), i quali raccoglieranno le schede di adesione dagli azionisti aderenti.

Gli Intermediari Incaricati ovvero, nell'ipotesi di cui al punto che precede, gli Intermediari Depositari, verificheranno la regolarità e la conformità delle schede di adesione e delle azioni alle condizioni dell'Offerta.

Con riguardo alle modalità e ai termini per l'adesione all'Offerta si veda anche il successivo paragrafo C.3.

C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE

C.1 Categoria e quantità degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto (i) n. 1.158.444.396 azioni ordinarie Beni Stabili (pari al 60,6% del capitale sociale emesso ed al 52,3% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del Documento di Offerta) corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie Beni Stabili, ad eccezione di quelle già detenute dall'Offerente pari a n. 752.223.500 (rappresentative del 39,4% del capitale sociale emesso e del 34,0% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta); (ii) n. 296.682.056 azioni Beni Stabili di nuova emissione (pari al 15,5% del capitale sociale emesso ed al 13,4% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data del Documento di Offerta) derivanti dalla eventuale conversione delle n. 296.682.056 Obbligazioni Convertibili, corrispondenti alla totalità delle Obbligazioni Convertibili ancora in circolazione alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta; e (iii) tutte le azioni Beni Stabili di nuova emissione derivanti dall'esercizio delle residue opzioni oggetto del piano di incentivazione azionaria di cui al regolamento del Piano di Stock Option per un massimo di 6.000.000 azioni Beni Stabili (1.000.000 delle quali attribuite ad un dirigente non più alle dipendenze di Beni Stabili e, pertanto, ad oggi, non più esercitabili), pari allo 0,31% del capitale sociale emesso ed allo 0,27% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili alla data di pubblicazione del Documento di Offerta.

Pertanto, l'Offerta sarà indirizzata anche ai possessori di Obbligazioni Convertibili e ai beneficiari del Piano di Stock Option, i quali potranno aderire alla stessa, nella misura in cui gli stessi abbiano esercitato la facoltà di conversione delle Obbligazioni Convertibili o di esercizio delle opzioni rivenienti dal Piano di Stock Option. Si veda al riguardo quanto indicato al paragrafo C.3 che segue.

Le azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli di ogni genere e natura, reali, obbligatori e personali.

Il numero di azioni Beni Stabili oggetto dell'Offerta potrà diminuire qualora l'Offerente acquisti, nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del Regolamento, ulteriori azioni Beni Stabili durante il periodo di adesione all'Offerta, ma al di fuori dell'Offerta medesima.

C.2 Percentuale di azioni rispetto al capitale sociale

Trattandosi di offerta pubblica di scambio obbligatoria ai sensi degli articoli 106 comma 1, del TUF e 47 del Regolamento, essa è rivolta alla totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente emesse alla data di pubblicazione del Documento di Offerta, oltre a quelle azioni Beni Stabili che saranno emesse all'esito della conversione delle Obbligazioni Convertibili e all'esercizio delle opzioni oggetto del piano di incentivazione azionaria di cui al regolamento del Piano di Stock Option, con esclusione di quelle detenute dall'Offerente alla medesima data, pari a n. 752.223.500, rappresentative del 39,4% del capitale sociale emesso e del 34,0% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili.

C.3 Modalità e termini per l'adesione all'Offerta

Salvo eventuali proroghe consentite dalle disposizioni vigenti, l'Offerta avrà durata, così come concordato con Borsa Italiana S.p.A., dal 14 giugno 2007 al 16 luglio 2007 compresi, dalle ore 8:00 alle ore 17:30 (di seguito, il "**Periodo di Adesione**"). Il 16 luglio 2007 rappresenta, salvo eventuali proroghe, la data di chiusura dell'Offerta (di seguito, la "**Data di Chiusura**").

L'accettazione dell'Offerta da parte dei titolari delle azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile (salvo quanto disposto dall'art. 44, comma 8 del Regolamento, che prevede la revocabilità delle adesioni a seguito della pubblicazione di un'offerta concorrente o di un rilancio) con la conseguenza che, a seguito dell'adesione, non sarà possibile cedere o effettuare altri atti di disposizione delle stesse, per tutto il periodo in cui esse resteranno vincolate al servizio dell'Offerta.

L'accettazione dell'Offerta dovrà avvenire tramite la sottoscrizione dell'apposita scheda di adesione debitamente compilata, con contestuale deposito delle azioni dell'Emittente portate in adesione presso l'Intermediario Incaricato, entro e non oltre la Data di Chiusura dell'Offerta.

L'Intermediario Incaricato raccoglierà le adesioni, terrà in deposito le azioni portate in adesione e provvederà al pagamento, secondo le modalità stabilite nel presente Documento di Offerta; a tal fine, con l'atto di adesione all'Offerta verrà conferito all'Intermediario Incaricato, e all'eventuale Intermediario Depositario, mandato ad eseguire tutte le formalità necessarie e propeedeutiche al trasferimento delle azioni all'Offerente.

Per gli azionisti che hanno la disponibilità dei titoli e che intendono aderire all'Offerta, l'adesione potrà avvenire con consegna della scheda di adesione e deposito dei titoli anche presso gli Intermediari Depositari, come definiti al precedente paragrafo B.3, a condizione che la consegna ed il deposito dei titoli presso l'Intermediario Incaricato avvengano entro e non oltre la Data di Chiusura dell'Offerta. Gli Intermediari Depositari, in qualità di mandatari dell'azionista aderente all'Offerta, dovranno comunicare le adesioni all'Intermediario Incaricato, rimanendo inteso che il rischio della mancata comunicazione delle adesioni e consegna delle azioni portate in adesione da parte degli Intermediari Depositari all'Intermediario Incaricato entro la Data di Chiusura dell'Offerta è ad esclusivo carico degli azionisti aderenti.

Si raccomanda, quindi, a chi intenda aderire all'Offerta di informarsi presso il proprio Intermediario Depositario affinché la scheda di adesione possa pervenire a quest'ultimo in tempo utile per l'adempimento delle suddette formalità.

L'Intermediario Incaricato o, a seconda dei casi, gli intermediari Depositari, verificheranno la regolarità e la conformità delle schede e delle azioni alle condizioni dell'Offerta.

Le adesioni di soggetti minori, interdetti o inabilitati o di persone affidate a tutori o curatori, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, sottoscritte da chi esercita la patria potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dell'autorizzazione del giudice tutelare, saranno accolte con riserva e non conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta ed il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione avvenuta.

Inoltre, potranno essere apportate all'Offerta solo azioni che risultino al momento dell'adesione, regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dell'aderente all'Offerta e da questi accesi presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A..

In particolare, titoli rinvenenti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portati in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

Stante il regime di dematerializzazione dei titoli, ai sensi del combinato disposto dell'art. 81 del TUF, dell'art. 36 del D.lgs. n. 213/1998 e del Regolamento adottato con Delibera CONSOB n. 11768 del 23 dicembre 1998, ai fini del presente paragrafo si dovrà intendere per "deposito" anche il conferimento di idonee istruzioni, date da ciascun aderente all'Offerta all'intermediario presso il quale i titoli di sua proprietà sono rubricati/depositati in un dossier titoli, a rubricare/trasferire in deposito tali titoli presso l'Intermediario Incaricato ai fini dell'Offerta.

L'Offerente si riserva la facoltà di modificare i termini dell'Offerta nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento, dandone comunicazione nelle forme previste dal-

l'art. 37 del Regolamento medesimo e mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui alla successiva Sezione M, entro tre giorni di borsa aperta antecedenti la Data di Chiusura dell'Offerta.

Obbligazioni Convertibili

Con riferimento alle Obbligazioni Convertibili, si specifica che, sulla base di quanto previsto ai sensi del relativo regolamento, la data di conversione per ciascuna Obbligazione Convertibile (di seguito, la "**Data di Conversione**") sarà: (i) l'ultimo giorno di borsa aperta del mese di calendario in cui la richiesta di conversione è stata presentata qualora la richiesta di conversione sia stata presentata entro il 15° giorno di calendario (incluso) di qualunque mese di calendario, o (ii) il 10° giorno di borsa aperta del mese di calendario immediatamente successivo al mese di calendario in cui la richiesta di Conversione è stata presentata, qualora la Richiesta di Conversione sia stata presentata fra il 16° giorno di calendario (incluso) e l'ultimo giorno di calendario del mese di calendario.

Le azioni emesse a fronte della conversione delle Obbligazioni Convertibili saranno interamente liberate e avranno il medesimo godimento delle azioni Beni Stabili interamente liberate in circolazione alla relativa Data di Conversione. Per maggiori informazioni, si veda altresì il regolamento del prestito obbligazionario convertibile, così come divulgato al mercato in data 6 ottobre 2006.

Anche alla luce di quanto indicato al paragrafo C.2 che precede, l'Offerente segnala come i possessori delle Obbligazioni Convertibili che, all'esito della conversione, intendano aderire alla presente Offerta dovranno procedere alla conversione delle proprie Obbligazioni Convertibili entro il termine ultimo del 29 giugno 2007 (incluso). Ed infatti, in tal caso, considerando che la relativa Data di Conversione avrà luogo il 13 luglio 2007, i possessori delle Obbligazioni Convertibili potranno conferire alla presente Offerta le loro azioni Beni Stabili rivenienti dalla conversione entro la Data di Chiusura (ovverosia, entro il 16 luglio 2007).

Piano di Stock Option

Con riferimento alle azioni Beni Stabili derivanti dall'esercizio delle opzioni oggetto del Piano di Stock Option, va inoltre ricordato che il regolamento del Piano di Stock Option prevede una clausola di accelerazione in caso di promozione di un'offerta pubblica di acquisto su azioni Beni Stabili e, pertanto, è possibile che, entro la chiusura del Periodo di Adesione, le stesse vengano esercitate dai relativi beneficiari i quali potranno in tal modo aderire alla presente Offerta.

C.4 Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta

Per tutta la durata dell'Offerta, l'Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta comunicherà giornalmente a Borsa Italiana S.p.A., ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. c), del Regolamento, i dati relativi alle adesioni pervenute e il numero di azioni complessivamente depositate.

Borsa Italiana S.p.A. provvederà entro il giorno successivo alle comunicazioni di cui sopra, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del Regolamento, mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano indicato alla successiva Sezione M, entro il quinto giorno di borsa aperta successivo alla Data di Chiusura dell'Offerta (ovverosia, entro il 23 luglio 2007) e, comunque, entro il giorno di calendario antecedente la Data di Pagamento, come definita al successivo paragrafo F.1, salvo proroghe consentite dalle disposizioni vigenti.

C.5 Mercati sui quali è promossa l'Offerta

L'Offerta è rivolta, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti titolari di azioni ordinarie dell'Emittente ed è promossa esclusivamente sul Mercato Telematico Azionario della Borsa Italiana S.p.A., unico mercato in cui sono negoziate le azioni dell'Emittente.

In particolare, l'Offerta non è stata e non è promossa negli Stati Uniti d'America (nonché in qualsiasi altro paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità, di seguito, collettivamente, gli "**Altri Stati**") né utilizzando i servizi postali né alcuno altro strumento di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet) degli Stati Uniti d'America o degli Altri Stati, né attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali degli Stati Uniti d'America o degli Altri Stati, né in alcun altro modo. Ne consegue che copia del presente Documento di Offerta, così come copia di qualsiasi diverso documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta non sono e non dovranno essere inviati o in qualsiasi modo trasmessi o comunque distribuiti negli Stati Uniti d'America o negli Altri Stati. Chiunque riceva il presente Documento di Offerta (ivi inclusi in via esemplificativa e non limitativa, custodi, fiduciari e *trustees*) non potrà distribuirlo, inviarlo (anche a mezzo posta) negli o dagli Stati Uniti d'America o negli o dagli Altri Stati. Chiunque si trovi in possesso dei suddetti documenti si deve astenere dal distribuirli, inviarli o spedirli sia negli o dagli Stati Uniti d'America sia negli o dagli Altri Stati e si deve altresì astenersi dall'utilizzare strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet) degli Stati Uniti d'America o degli Altri Stati per qualsiasi fine collegato all'Offerta. Eventuali accettazioni dell'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra non saranno ritenute valide ed efficaci.

Il presente Documento di Offerta non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America o negli Altri Stati. Nessuno strumento finanziario può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America o negli Altri Stati, in assenza di una specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni di legge applicabili in ciascuno di tali paesi, ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'Offerente dichiara che non è sua intenzione lanciare negli Stati Uniti d'America o negli Altri Stati offerte aventi ad oggetto le azioni ordinarie dell'Emittente nemmeno successivamente al completamento dell'Offerta.

D. NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE

D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari dell'Emittente posseduti dall'Offerente

Alla data del Documento di Offerta, l'Offerente detiene direttamente n. 752.223.500 azioni ordinarie con diritto di voto dell'Emittente, rappresentanti il 39,4% del capitale sociale emesso ed il 34,0% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili.

D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o pegno su strumenti finanziari dell'Emittente, ovvero di ulteriori impegni sui medesimi strumenti

L'Offerente non ha stipulato contratti di pegno o di riporto, costituito diritti di usufrutto o assunto ulteriori impegni relativi agli strumenti finanziari dell'Emittente, direttamente o a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona o tramite società controllate, fatto salvo quanto di seguito specificato.

D.bis NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI IN CORRISPETTIVO DELLO SCAMBIO POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE

D.bis 1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari oggetto di scambio posseduti dall'Offerente

Alla data del 31 dicembre 2006 l'Offerente possiede n. 1.700 azioni proprie.

L'assemblea dell'Offerente dell'11 aprile 2006 ha autorizzato la società ad effettuare operazioni sulle azioni proprie entro il limite del 10% del capitale sociale (ai sensi dell'articolo L.225-209 del codice del commercio francese), subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- prezzo di acquisto massimo: Euro 120;
- validità dell'autorizzazione dell'assemblea: 18 mesi, decorrenti dall'11 aprile 2006.

Nel corso dell'anno 2006, Foncière des Régions non ha acquistato direttamente nessuna delle azioni oggetto della suddetta autorizzazione.

D.bis 2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o pegno su strumenti finanziari dell'Offerente, ovvero di ulteriori impegni sui medesimi strumenti

Foncière des Régions ha sottoscritto con Exane BNP Paribas un contratto avente ad oggetto azioni proprie (c.d. "*liquidity contributor agreement*"), essenzialmente finalizzato a stabilizzare il prezzo di mercato delle azioni Foncière des Régions.

E. CORRISPETTIVO UNITARIO IN STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI OFFERTO IN SCAMBIO E SUA GIUSTIFICAZIONE

L'Offerente ripercorre qui di seguito, per i fini che qui interessano, le fasi salienti dell'operazione che ha dato luogo alla presente Offerta.

In data 19 febbraio 2007, Foncière des Régions, Delfin e Batipart hanno comunicato al mercato di aver sottoscritto il Protocollo, indicando che il rapporto di scambio ai fini del Conferimento sarebbe stato pari ad n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione per ogni n. 100 azioni Beni Stabili, anche a seguito delle negoziazioni intervenute tra le parti sulla base dei parametri specificati al paragrafo E.6 che segue. In tale data, l'Offerente aveva presentato, ai soli fini indicativi, tra le varie possibili valorizzazioni dei titoli Beni Stabili, un valore implicito di ciascuna azione Beni Stabili, deducibile dal suddetto rapporto di scambio, pari ad Euro 1,421. Tale ultimo valore era stato determinato sulla base della media ponderata dei prezzi di mercato delle azioni Foncière des Régions registrati nell'ultimo mese, pari ad Euro 154,32, dedotti i dividendi ordinari e straordinari che Foncière des Régions avrebbe distribuito prima del Conferimento.

Fermo restando quanto sopra, l'Offerente segnala altresì che, in data 30 marzo 2007, Foncière des Régions e Delfin hanno siglato il *Traité d'Apport* che determina in Euro 1,25 per azione il valore pattuito dall'Offerente medesimo per le azioni Beni Stabili nell'ambito del Conferimento.

In data 13 aprile 2007, è stata firmata da un esperto indipendente ("*Commissaire aux Apports*"), nominato dal tribunale di Metz, ove è situata la sede legale dell'Offerente, su richiesta del Vice Presidente della Camera di Commercio di Metz, una perizia nella quale è stata ritenuta congrua la valutazione di Euro 1,25 per ogni azione Beni Stabili. Tale perizia è stata altresì allegata a complemento del prospetto di aumento di capitale approvato dall'AMF (ai sensi degli articoli L.421-1 e L.621-8 del Code Monétaire et Financier francese), con visto n. 07-128 rilasciato in data 20 aprile 2007 e pubblicato, tra l'altro, ai fini dell'assemblea di Foncière des Régions tenutasi in data 4 maggio 2007 ai fini dell'approvazione dell'aumento del capitale sociale dell'Offerente a servizio del Conferimento e della successiva promozione dell'Offerta.

In data 4 maggio 2007, l'assemblea degli azionisti di Foncière des Régions ha approvato l'aumento di capitale a servizio del Conferimento e del successivo lancio dell'Offerta. Il prezzo di emissione delle nuove azioni Foncière des Régions è stato determinato in Euro 125 per azione, di cui Euro 122 a titolo di sovrapprezzo.

E.1 Indicazione del corrispettivo unitario e criteri seguiti per la sua determinazione

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 106, comma 2, del TUF l'Offerta deve essere promossa a un prezzo non inferiore alla media aritmetica fra i seguenti parametri:

- (a) il prezzo medio ponderato di mercato delle azioni oggetto di Offerta, calcolato nell'arco degli ultimi dodici mesi; e
- (b) il prezzo più elevato pattuito dall'Offerente per acquisti di azioni della medesima categoria, nel medesimo periodo di dodici mesi.

Si osserva inoltre che, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 106, comma 3, lett. c), del TUF, l'articolo 47, comma 1, del Regolamento prevede che il corrispettivo dell'Offerta possa essere rappresentato (in tutto o in parte) da strumenti finanziari, a condizione che:

- (i) detti strumenti finanziari siano quotati in un mercato regolamentato in un paese dell'Unione Europea; e
- (ii) le operazioni compiute nei dodici mesi precedenti il superamento della soglia rilevante ai sensi del TUF abbiano avuto come corrispettivo, nella stessa proporzione, i medesimi strumenti finanziari.

L'Offerente segnala come nel passato e, in particolare per i fini che qui strettamente rilevano, nei dodici mesi anteriori al Conferimento, non abbia compiuto alcun acquisto, a titolo oneroso, delle azioni Beni Stabili. Conseguentemente, l'unico prezzo che dovrà essere tenuto in considerazione ai fini della determinazione del corrispettivo dell'Offerta risulta essere quello determinato dalle parti in sede di Conferimento.

In conformità a quanto sopra previsto, il corrispettivo dell'Offerta è costituito esclusivamente da azioni Foncière des Régions (trattandosi di strumenti finanziari quotati in un mercato regolamentato dell'Unione Europea), nello stesso rapporto di scambio previsto nel Conferimento.

In particolare, il corrispettivo unitario offerto dall'Offerente per ciascuna azione che sarà portata in adesione all'Offerta è pari a n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione, del valore nominale di Euro 3, per ogni n. 100 azioni ordinarie Beni Stabili.

Al fine di valutare la congruità del corrispettivo unitario offerto con il combinato disposto degli articoli 106, comma 2 del TUF e 47, comma 1, del Regolamento, è stato attribuito un valore "monetario" alle azioni Beni Stabili deducibile implicitamente dal suddetto rapporto di cambio facendo riferimento al prezzo medio ponderato di mercato delle azioni Foncière des Régions relativo ai dodici mesi antecedenti il 16 febbraio 2007 incluso (giorno di borsa antecedente l'annuncio dell'Offerta tramite diffusione al mercato del comunicato ex art. 66 del Regolamento), pari ad Euro 132,36 ⁽²⁾. Dato che il suddetto rapporto di scambio è stato concordato tra l'Offerente e Delfin assumendo la distribuzione da parte di Foncière des Régions di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione con efficacia antecedente il Conferimento, il prezzo medio ponderato di riferimento delle azioni Foncière des Régions è stato rettificato per tale importo. Al netto di detta distribuzione, il valore di riferimento delle azioni Foncière des Régions assunto ai fini della determinazione monetaria del corrispettivo unitario risulta, pertanto, pari ad Euro 125,27 ⁽³⁾; di conseguenza il valore implicito dell'azione Beni Stabili, ricavato applicando tale valore di riferimento al rapporto di scambio, risulta pari ad Euro 1,253 (di seguito, il "**Valore Monetario**"), per un controvalore complessivo pari a circa 1,83 miliardi di Euro.

Il corrispettivo unitario offerto secondo il Valore Monetario risulta superiore al prezzo minimo di offerta obbligatoria, determinato secondo i criteri legali indicati nell'art. 106, comma 2, del TUF, pari ad Euro 1,116 e corrispondente alla media aritmetica tra:

- (i) il prezzo medio ponderato ufficiale delle azioni Beni Stabili nei dodici mesi precedenti il 16 febbraio 2007 incluso (giorno di borsa antecedente l'annuncio dell'Offerta tramite diffusione al mercato del comunicato ex art. 66 del Regolamento), pari a Euro 0,981 ⁽⁴⁾ per azione ordinaria Beni Stabili; e
- (ii) il valore più elevato pattuito dall'Offerente per l'acquisto di azioni ordinarie Beni Stabili nel medesimo periodo. A tale riguardo, si precisa che:
 - (a) l'unico acquisto di azioni Beni Stabili effettuato dall'Offerente nel periodo di riferimento è avvenuto a seguito del Conferimento;
 - (b) il valore pattuito dall'Offerente per le azioni Beni Stabili nell'ambito del Conferimento è contenuto nel *Traité d'Apport* ed è pari ad Euro 1,25 per azione.

In particolare, tenuto conto del Valore Monetario (i.e., Euro 1.253) e del prezzo minimo di Offerta così come calcolato ai sensi della normativa applicabile sopra richiamata (i.e., Euro 1,116), il corrispettivo minimo di scambio sarebbe stato pari a n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione per ogni n. 112 azioni ordinarie Beni Stabili. Pertanto, il corrispettivo dell'Offerta rappresenta un premio del 12% circa rispetto al corrispettivo minimo che, ai sensi dell'articolo 106, comma 2 del TUF, Foncière des Régions avrebbe dovuto offrire agli azionisti Beni Stabili in sede di Offerta.

(2) Fonte Bloomberg. Ai fini del calcolo si è assunto quale periodo di riferimento il periodo che va dal 17 febbraio 2006 al 16 febbraio 2007 incluso.

(3) Rettificato sulla base di un coefficiente di rettifica pari a 0,946429 – calcolato, secondo la prassi dell'analisi finanziaria, sulla base del prezzo ufficiale di chiusura per le azioni Foncière des Régions al 4 maggio 2007 (Euro 140,0) e di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione.

(4) Fonte Bloomberg. Ai fini del calcolo si è assunto quale periodo di riferimento il periodo che va dal 17 febbraio 2006 al 16 febbraio 2007 incluso.

In termini più generici, il Valore Monetario rappresenta un premio del 28% sul prezzo medio ponderato delle azioni Beni Stabili nei 12 mesi precedenti l'annuncio dell'Offerta, un premio del 6% sul prezzo medio ponderato delle azioni Beni Stabili nei 3 mesi precedenti l'annuncio dell'Offerta, e uno sconto del 4% sul prezzo medio ponderato delle azioni Beni Stabili nel mese precedente l'annuncio dell'Offerta.

E.2 Confronto del corrispettivo con alcuni indicatori, forniti per gli ultimi due esercizi

Nella seguente tabella si riporta un breve prospetto dei principali dati consolidati di Beni Stabili relativi agli ultimi 2 esercizi:

Dati consolidati Beni Stabili (*)

Euro milioni (eccetto dati per azione espressi in Euro)	2005	2006
Dividendo ordinario lordo per azione	0,024	0,024
Utile netto di competenza del Gruppo	336,5	206,5
Utile netto per azione diluito	0,198	0,096
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	1.574,8	1.820,3
Patrimonio netto per azione (non diluito)	0,925	1,066
Net Asset Value (NNNAV)	1.609,6	2.306,8
Net Asset Value (NNNAV) per azione diluito	0,946	1,043
Flusso di cassa della gestione corrente (cash flow) (**)	86,8	71,5
Cash flow per azione diluito	0,051	0,034
Numero di azioni diluito a fine esercizio	1.736.835.900	2.212.349.952

Fonte: Bilanci societari

(*) Dati diluiti per azione calcolati sulla base del numero di azioni diluito dell'esercizio, determinato, secondo la prassi dell'analisi finanziaria, tenendo conto delle azioni ordinarie aggiuntive che sarebbero in circolazione in caso di conversione totale di tutte le opzioni assegnate e di tutte le obbligazioni convertibili emesse ed in circolazione.

(**) Flusso di cassa della gestione corrente inclusivo del margine da plusvalenza sulla vendita di immobili.

Di seguito, si riporta un breve prospetto dei principali dati consolidati di Foncière des Régions relativi agli ultimi 2 esercizi:

Dati consolidati Foncière des Régions (*)

Euro milioni (eccetto dati per azione espressi in Euro)	2005	2006
Dividendo ordinario lordo per azione	4,00	4,70
Utile netto di competenza del Gruppo	354,5	576,2
Utile netto per azione diluito	21,71	20,08
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	1.139,6	2.384,2
Patrimonio netto per azione (non diluito)	65,72	83,53
Net Asset Value (NNNAV)	1.326	2.902
Net Asset Value (NNNAV) per azione diluito	75,9	100,7
Flusso di cassa della gestione corrente (cash flow) (**)	102,6	206,8
Cash flow per azione diluito	6,28	7,24
Numero di azioni diluito a fine esercizio	17.474.411	28.738.783

Fonte: Bilanci societari

(*) Dati diluiti per azione calcolati sulla base del numero di azioni diluito dell'esercizio, determinato, secondo la prassi dell'analisi finanziaria, tenendo conto delle azioni ordinarie aggiuntive che sarebbero in circolazione in caso di conversione totale di tutte le opzioni assegnate.

(**) Flusso di cassa della gestione corrente inclusivo del margine da plusvalenza sulla vendita di immobili.

Nella seguente tabella si indicano il rapporto di capitalizzazione di mercato/flusso di cassa generato dalla gestione corrente (*cash flow*) ed il premio del prezzo per azione sul NNNAV per azione dell'Emittente e dell'Offerente calcolati sulla base delle valorizzazioni implicite nel corrispettivo dell'Offerta. Tali moltiplicatori sono presentati a confronto con la media dei moltiplicatori di un campione di società comparabili quotate presso i principali mercati europei calcolati sulla base dei corsi di borsa al 16 febbraio 2007 (giorno di borsa antecedente l'annuncio dell'Offerta tramite diffusione al mercato del comunicato ex art. 66 del Regolamento).

Date le peculiarità della transazione oggetto del Conferimento e dell'Offerta, nonché le caratteristiche specifiche di Beni Stabili e Foncière des Régions, non si è ritenuto significativo analizzare i multipli di capitalizzazione di mercato/utile netto (definito nella pratica finanziaria P/E).

Dati sulla base dei risultati 2006	Capitalizzazione di mercato/ <i>cash flow</i>	Premio sul NNNAV
Beni Stabili ad Euro 1,253 per azione	36,7x	20,1%
Foncière des Régions ad Euro 125,27 per azione	17,3x	34,4%
Unibail (Euronext Parigi – Francia)	34,2x	65,6%
Gecina (Euronext Parigi – Francia)	35,7x	26,1%
Klepierre (Euronext Parigi – Francia)	31,8x	74,9%
SFL (Euronext Parigi – Francia)	34,0x	20,8%
Wereldhave (Euronext Amsterdam – Paesi Bassi)	22,7x	16,5%
PSP Swiss Property (Swiss Exchange – Svizzera)	29,1x	31,5%
Cofinimmo (Euronext Bruxelles – Belgio)	19,8x	38,5%
Tour Eiffel (Euronext Parigi – Francia)	30,2x	70,1%
Media del campione (esclusi Beni Stabili e Foncière des Régions)	29,7x	43,0%
Mediana del campione (esclusi Beni Stabili e Foncière des Régions)	31,0x	35,0%

Fonte: Bilanci societari, Datastream, ricerche pubblicate dagli analisti

E.3 Media aritmetica ponderata delle quotazioni degli ultimi dodici mesi degli strumenti finanziari offerti in corrispettivo dello scambio

Di seguito si riporta la media aritmetica ponderata per i volumi dei prezzi ufficiali delle azioni Beni Stabili, per ciascuno dei dodici mesi solari antecedenti il 16 febbraio 2007 incluso (giorno di borsa antecedente l'annuncio dell'Offerta tramite diffusione al mercato del comunicato ex art. 66 del Regolamento):

Anno	Mese	Quotazione media Beni Stabili	
2006	Marzo	0,937	
	Aprile	0,926	
	Maggio	0,870	
	Giugno	0,786	
	Luglio	0,754	
	Agosto	0,777	
	Settembre	0,826	
	Ottobre	0,879	
	Novembre	0,973	
	Dicembre	1,119	
	2007	Gennaio	1,248
		1-16 Febbraio	1,344
Media aritmetica ponderata dei 12 mesi precedenti il giorno di annuncio dell'Offerta (19 febbraio 2007)		0,981	

Fonte: Bloomberg

Per lo stesso periodo, indichiamo di seguito la media aritmetica ponderata per i volumi dei prezzi delle azioni Foncière des Régions:

Anno	Mese	Quotazione media Foncière des Régions storica	Quotazione media Foncière des Régions rettificata per la distribuzione del dividendo straordinario (*)	
2006	Marzo	109,94	104,06	
	Aprile	114,66	108,52	
	Maggio	113,39	107,32	
	Giugno	100,46	95,08	
	Luglio	104,21	98,63	
	Agosto	105,95	100,27	
	Settembre	108,48	102,67	
	Ottobre	126,64	119,86	
	Novembre	128,98	122,07	
	Dicembre	135,10	127,86	
	2007	Gennaio	148,19	140,25
		1-16 Febbraio	158,16	149,69
Media aritmetica ponderata dei 12 mesi precedenti il giorno di annuncio dell'Offerta (19 febbraio 2007)		132,36	125,27	

Fonte: Bloomberg

(*) Rettificato sulla base di un coefficiente di rettifica pari a 0,946429 – calcolato, secondo la prassi dell'analisi finanziaria, sulla base del prezzo ufficiale di chiusura per le azioni Foncière des Régions al 4 maggio 2007 (Euro 140,0) e di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione.

E.4 Indicazione dei valori attribuiti agli strumenti finanziari offerti in corrispettivo in occasione di operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso

Aumento di capitale a servizio della fusione per incorporazione di Bail Investissement Foncière

In data 23 ottobre 2006, le assemblee generali degli azionisti di Bail Investissement Foncière e di Foncière des Régions hanno approvato la fusione per incorporazione di Bail Investissement in Foncière des Régions, con effetto retroattivo alla data dell'1 gennaio 2006. L'operazione è stata realizzata sulla base di un rapporto di scambio di n. 1 azione Foncière des Régions per ogni n. 2 azioni Bail Investissement Foncière a seguito della distribuzione di un dividendo straordinario di Euro 2 per azione da parte di Foncière des Régions. Il prezzo definitivo di emissione è stato determinato in Euro 50,30 per azione, di cui Euro 47,30 a titolo di sovrapprezzo. L'operazione si è chiusa con la sottoscrizione di n. 11.107.301 azioni per un controvalore complessivo di Euro 558,7 milioni.

Aumento di capitale a servizio dell'acquisizione della quota di controllo in Beni Stabili

Le nuove azioni di Foncière des Régions a servizio del Conferimento (come definito nelle Premesse del Documento di Offerta) e offerte in sottoscrizione, in via riservata, a Delfin sono state emesse sulla base del seguente rapporto di scambio: n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione ogni n. 100 azioni Beni Stabili oggetto di Conferimento. Il prezzo definitivo di emissione è stato determinato in Euro 125 per azione di cui Euro 122 a titoli di sovrapprezzo.

L'operazione di aumento di capitale a servizio dell'apporto delle azioni già detenute da Delfin in data 17 febbraio 2007 (data di sottoscrizione del Protocollo) si è chiusa con l'emissione di n. 5.859.246 azioni, per un controvalore complessivo dell'aumento di capitale di Euro 732,4 milioni.

L'operazione di aumento di capitale a servizio dell'apporto delle azioni derivanti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili detenute da Delfin in data 17 febbraio 2007 (data di sottoscrizione del Protocollo) si è chiusa con l'emissione di n. 1.662.989 azioni, emesse al valore di Euro 125 per azione così come precedentemente illustrato, per un controvalore complessivo dell'aumento di capitale di Euro 207,9 milioni.

E.5 Indicazione, altresì, dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi due anni, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e di vendita sugli strumenti finanziari oggetto dello scambio

Ferme restando le operazioni di aumento del capitale sociale di Foncière des Régions illustrate nelle Premesse del Documento di Offerta, non si segnala l'effettuazione da parte dell'Offerente di ulteriori operazioni finanziarie di acquisto o di vendita sugli strumenti finanziari oggetto dello scambio.

E.6 Indicazione dei criteri seguiti per la determinazione del rapporto di scambio

La selezione dei criteri adottati è stata improntata alla volontà di riflettere gli elementi distintivi dei soggetti partecipanti all'aggregazione (primari gruppi immobiliari), nonché le caratteristiche proprie della transazione (conferimento di una partecipazione di controllo). Le valutazioni risultanti dall'applicazione dei criteri di seguito descritti sono esclusivamente finalizzate ad esprimere una stima comparativa dei valori dei capitali economici dei soggetti partecipanti all'aggregazione e possono essere intese unicamente in termini relativi, con esclusivo riferimento alla specifica operazione in oggetto. Esse peraltro non possono essere messe a confronto con valori di mercato, prezzi di cessione né essere considerate rappresentative di una valutazione assoluta e a sé stante di alcuna delle società oggetto di analisi. I valori attribuiti alle società costituiscono pertanto valori da leggere esclusivamente in funzione ed a supporto della stima del rapporto di scambio. In questa prospettiva, si è privilegiato un approccio valutativo basato sull'utilizzo di criteri in grado nel loro complesso, di fornire i necessari elementi di supporto, nel rispetto delle specificità dell'aggregazione. È opportuno pertanto precisare come sia necessario riferirsi ai singoli criteri metodologici come ad aspetti della valutazione complementari, non disgiungibili e da utilizzarsi esclusivamente nel loro complesso.

Tenuto conto delle finalità sopra richiamate e della significatività dei parametri di mercato per Foncière des Régions e Beni Stabili, sono stati rispettivamente adottati per la determinazione del rapporto di scambio i criteri che seguono:

- criterio delle quotazioni di borsa;
- criterio degli obiettivi di prezzo pubblicati dagli analisti di ricerca dei principali intermediari finanziari italiani ed internazionali;
- criterio dei *Net Asset Value* ("NNNAV") al 31 dicembre 2006;
- criterio del *cash flow* per azione;
- criterio dei dividendi per azione.

Criterio delle quotazioni di borsa

In generale, il metodo delle quotazioni di borsa stima il valore di una società quotata in funzione dei prezzi di borsa rilevati in un periodo significativo. Tale criterio consiste nel riconoscere ad una società un valore pari a quello attribuitole dal mercato borsistico nel quale le azioni sono trattate. Il metodo delle quotazioni di borsa ipotizza quindi l'efficienza del mercato borsistico in cui l'azienda è quotata e si traduce nell'identificazione dei valori espressi dalle quotazioni di borsa, rilevate in periodi temporali appropriati alla luce delle operazioni al cui fine si svolge la valutazione. L'esigenza di mitigare le fluttuazioni di breve periodo che tipicamente ca-

ratterizzano i mercati finanziari induce, per prassi, ad analizzare le quotazioni in intervalli temporali di diversa ampiezza. Nel caso di specie è stato considerato, oltre al raffronto con i prezzi ufficiali nell'ultimo giorno di negoziazione precedente l'annuncio (16 febbraio 2007), il valore dei prezzi medi ponderati riferiti a orizzonti temporali di 1, 3, 6 e 12 mesi a far data dal 16 febbraio 2007 incluso.

La seguente tabella riporta le medie ponderate per volumi dei prezzi ufficiali registrati delle azioni Beni Stabili e Foncière des Régions precedentemente all'annuncio dell'offerta.

	Beni Stabili (Euro)	Foncière des Régions (*) (Euro)	Rapporto implicito di scambio	Premio/(Sconto) del corrispettivo unitario proposto (1FDR per 100BS)
Prezzo di borsa al 16 febbraio 2007	1,375	153,16	0,898	11%
Media 1 mese ponderata	1,311	146,05	0,897	11%
Media 3 mesi ponderata	1,185	135,01	0,878	14%
Media 6 mesi ponderata	1,073	128,50	0,835	20%
Media 12 mesi ponderata	0,981	125,27	0,783	28%

Fonte: Bloomberg.

(*) Rettificato sulla base di un coefficiente di rettifica pari a 0,946429 – calcolato sulla base del prezzo ufficiale di chiusura per le azioni Foncière des Régions al 4 maggio 2007 (Euro 140,0) e di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione.

Criterio degli obiettivi di prezzo pubblicati dagli analisti di ricerca dei principali intermediari finanziari italiani ed internazionali

In precedenza alla data di annuncio dell'Offerta (19 febbraio 2007), le medie degli obiettivi di prezzo pubblicati dagli analisti di ricerca sul titolo Beni Stabili e Foncière des Régions erano rispettivamente pari ad Euro 1,31 per azione ed Euro 153,40 per azione. Sulla base di tali valorizzazioni e rettificando il prezzo di Foncière des Régions in funzione della distribuzione del dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione la cui approvazione è stata deliberata dall'assemblea generale di Foncière des Régions in data 4 maggio 2007, il corrispettivo unitario proposto rappresenta un premio del 11% sul rapporto di scambio implicito sulla base dei prezzi obiettivo pubblicati dagli analisti di ricerca (pari a 0,898).

La seguente tabella illustra il dettaglio di calcolo dei prezzi obiettivo per Beni Stabili:

Analista finanziario	Data di pubblicazione	Target Price (in Euro)
Cheuvreux	22 gennaio 2007	1,05
Intermonte	18 gennaio 2007	1,45
UBS	11 gennaio 2007	1,50
Banca Leonardo	11 gennaio 2007	1,23
Merrill Lynch	9 gennaio 2007	1,30
Société Générale	8 gennaio 2007	1,35
Media		1,31

La seguente tabella illustra il dettaglio di calcolo dei prezzi obiettivo per Foncière des Régions:

Analista finanziario	Data di pubblicazione	Target Price (in Euro)
Exane	11 febbraio 2007	156,8
JP Morgan	25 gennaio 2007	150,0
Media		153,4

Criterio del Net Asset Value (“NNNAV”) al 31 dicembre 2006

Questo approccio consiste nell’assunzione del valore del *Net Asset Value* quale stima prossima della valorizzazione del capitale economico delle società.

I *Net Asset Value* al 31 dicembre 2006 pubblicati da Beni Stabili e Foncière des Régions su base diluita ⁽⁵⁾ sono pari rispettivamente ad Euro 1,043 per azione ed Euro 100,7 per azione.

Ai fini del confronto presentato nella tabella seguente, il *Net Asset Value* per azione di Foncière des Régions è stato rettificato in considerazione della distribuzione del dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione la cui approvazione è stata deliberata dall’assemblea generale di Foncière des Régions in data 4 maggio 2007.

	Beni Stabili (Euro)	Foncière des Régions (Euro)	Rapporto implicito di scambio	Premio/(Sconto) del corrispettivo unitario proposto (1FDR per 100BS)
NNNAV per azione pubblicato al 31 dicembre 2006	1,043	93,2	1,119	(11%)

Fonte: Bilanci societari.

Criterio del cash flow per azione

Questo approccio consiste nell’assunzione del valore del *cash flow* per azione quale stima della valorizzazione relativa e reciproca del capitali economico dell’Emittente e dell’Offerente.

Il *cash flow* per azione su base diluita ⁽⁶⁾ di Beni Stabili e Foncière des Régions sono pari rispettivamente ad Euro 0,034 per azione ed Euro 7,24 per azione. Sulla base di tali valorizzazioni il corrispettivo unitario proposto rappresenta un premio del 112% sul rapporto di scambio implicito sulla base dei *cash flow* per azione (pari a 0,471).

Criterio del dividendo per azione

Questo approccio consiste nella stima della valorizzazione relativa del capitale economico dell’Emittente e dell’Offerente sulla base dei dividendi ordinari per azione distribuiti sulla base degli utili conseguiti durante l’ultimo esercizio chiuso.

I dividendi ordinari per azione distribuiti sulla base degli utili conseguiti durante l’esercizio terminato il 31 dicembre 2006 da Beni Stabili e Foncière des Régions sono pari rispettivamente ad Euro 0,024 per azione ed Euro 4,70 per azione. Sulla base di tali valorizzazioni il corrispettivo unitario proposto rappresenta un premio del 96% sul rapporto di scambio implicito sulla base dei dividendi ordinari per azione (pari ad Euro 0,511).

Conclusioni

La seguente tabella riassume i principali risultati dei metodi presentati per la valutazione relativa di Beni Stabili e Foncière des Régions. I rapporti impliciti di scambio risultanti sono stati messi a confronto con il corrispettivo unitario proposto nel Documento di Offerta per ciascuna azione che sarà portata in adesione all’Offerta (n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione per ogni n. 100 azioni ordinarie Beni Stabili) al fine di evidenziare eventuali premi o sconti

(5) Il numero di azioni diluito dell’esercizio è stato determinato tenendo conto delle azioni ordinarie addizionali che sarebbero in circolazione in caso di conversione totale di tutte le opzioni assegnate e di tutte le obbligazioni convertibili emesse ed in circolazione.

(6) Il numero di azioni diluito dell’esercizio è stato determinato tenendo conto delle azioni ordinarie addizionali che sarebbero in circolazione in caso di conversione totale di tutte le opzioni assegnate e di tutte le obbligazioni convertibili emesse ed in circolazione.

impliciti in suddette parità. Si specifica che i valori relativi al numero di azioni Beni Stabili per ogni azione Foncière des Régions, così come rappresentati nella seguente tabella, sono stati arrotondati per motivi di chiarezza espositiva.

	Beni Stabili (Euro)	Foncière des Régions (*) (Euro)	Rapporto implicito di scambio		Premio/(Sconto) del corrispettivo unitario proposto (1FDR per 100BS)
			N. azioni Foncière des Régions ogni 100 azioni Beni Stabili	N. azioni Beni Stabili ogni azione Foncière des Régions	
Prezzo di borsa al 16 febbraio 2007	1,375	153,16	0,898	111	11%
Media 1 mese ponderata	1,311	146,05	0,897	111	11%
Media 3 mesi ponderata	1,185	135,01	0,878	114	14%
Media 6 mesi ponderata	1,073	128,50	0,835	120	20%
Media 12 mesi ponderata	0,981	125,27	0,783	128	28%
Prezzi obiettivo	1,31	145,90	0,898	111	11%
NNNAV per azione pubblicato al 31 dicembre 2006 diluito (**)	1,043	93,2	1,119	89	(11%)
Cash Flow 2006 per azione diluito	0,034	7,24	0,471	212	112%
Dividendi ordinari distribuiti sull'utile di competenza 2006	0,024	4,70	0,511	196	96%
Utile netto 2006 per azione diluito	0,096	20,08	0,479	209	109%

(*) Prezzi per azione rettificati sulla base di un coefficiente di rettifica pari a 0,946429 – calcolato, secondo la prassi dell'analisi finanziaria, sulla base del prezzo ufficiale di chiusura per le azioni Foncière des Régions al 4 maggio 2007 (Euro 140,0) e di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione.

(**) Valori per Foncière des Régions rettificati in considerazione della distribuzione del dividendo straordinario pari ad Euro 7,5 per azione la cui approvazione è stata deliberata dall'assemblea generale di Foncière des Régions in data 4 maggio 2007.

In conclusione e sulla base delle parità sopra riportate, l'Offerente ritiene che il rapporto di scambio proposto di n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione per ogni n. 100 azioni Beni Stabili sia congruo e sufficientemente remunerativo per gli azionisti di Beni Stabili.

E.7 Descrizione degli strumenti finanziari offerti in scambio

In data 4 maggio 2007, l'assemblea generale dei soci di Foncière des Régions ha deliberato, *inter alia*, l'approvazione dell'aumento del capitale sociale con l'emissione di massime n. 14.611.265 azioni ordinarie di Foncière des Régions, riservate ai soci Beni Stabili che porteranno in adesione all'Offerta le loro azioni Beni Stabili, ivi incluse quelle rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili e quelle derivanti dall'esercizio delle opzioni oggetto del piano di incentivazione azionaria di cui al regolamento del Piano di Stock Option.

Tali azioni sono pari a 40,5% del capitale sociale emesso di Foncière des Régions alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta ed hanno un valore nominale pari ad Euro 3,00 ciascuna.

Le nuove azioni di Foncière des Régions offerte in scambio e riservate ai soci saranno emesse sulla base del seguente rapporto di scambio: n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione, per ogni n. 100 azioni Beni Stabili trasferite mediante il Conferimento.

Il Comitato di Gestione ("*Directoire*") di Foncière des Régions, sulla base delle deleghe conferite nell'ambito dell'aumento di capitale in data 4 maggio 2007, delibererà l'emissione di nuove azioni di Foncière des Régions da dare in scambio a servizio dell'Offerta. Le nuove azioni saranno emesse non oltre due giorni dalla data della relativa delibera consiliare che, a sua volta, verrà presa entro due giorni dalla chiusura del Periodo di Adesione e, pertanto, in tempo utile affinché le medesime azioni Foncière des Régions possano essere consegnate agli aventi diritto (i.e., agli azionisti Beni Stabili che hanno aderito all'Offerta) entro la Data di Pagamento, come definita al paragrafo F.1 che segue.

Le azioni di Foncière des Régions possono essere sia nominali sia al portatore.

E.8 Descrizione dei diritti inerenti gli strumenti finanziari offerti in scambio

Foncière des Régions assegnerà in scambio agli azionisti di Beni Stabili aderenti all'Offerta, quale corrispettivo dell'Offerta stessa, complessivamente massimo n. 14.611.265 azioni Foncière des Régions.

Le azioni Foncière des Régions offerte in scambio sono azioni ordinarie ed hanno un valore nominale pari ad Euro 3,00 ciascuna e conferiscono ai soci i seguenti diritti.

In relazione al diritto di voto

I soci hanno il diritto di partecipare alle assemblee generali e di votare nelle stesse, fermo restando la registrazione (al massimo entro due giorni dalla data dell'assemblea) da parte degli stessi presso i registri contabili della società o nei luoghi menzionati nell'avviso di convocazione dell'assemblea, del certificato emesso da un intermediario riconosciuto ai sensi della legge francese, il quale statuisce l'indisponibilità delle azioni registrate nei libri sociali fino alla data dell'assemblea.

Le azioni Foncière des Régions danno diritto ad un voto ogni azione posseduta.

In relazione al diritto di ricevere i dividendi

Le modalità e i termini di pagamento dei dividendi deliberati dall'assemblea dei soci sono determinati in conformità alle leggi applicabili.

Ai sensi degli articoli 20 e 21 dello statuto di Foncière des Régions, se il bilancio, così come approvato dall'assemblea dei soci, mostra profitti sufficientemente distribuibili, i soci hanno diritto ad un primo dividendo pari al 5% del capitale versato.

Gli utili residui potranno essere allocati su decisione dell'assemblea generale dei soci a riserva, portati a nuovo o distribuiti.

Il pagamento dei dividendi avverrà secondo modalità e procedure stabilite dall'assemblea, o in mancanza di tale decisione, dal Consiglio di Sorveglianza ("*Conseil de surveillance*"). In conformità ai requisiti di legge francese, i dividendi possono essere corrisposti in azioni e gli stessi devono essere distribuiti, al massimo, entro i nove mesi successivi alla chiusura dell'anno fiscale. Tale termine può essere peraltro esteso in virtù di apposita decisione giudiziale.

E.9 Regime di trasferimento ed esistenza di particolari previsioni di legge o statutarie in relazione all'acquisto o al trasferimento

Le azioni Foncière des Régions offerte in scambio sono liberamente trasferibili e non è contemplato alcun limite al trasferimento o all'acquisto delle stesse ai sensi della legislazione francese e/o dello statuto dell'Offerente.

Ai sensi dell'articolo L. 233-7 del codice di commercio francese, qualunque soggetto o persona giuridica che agisce da sola o in concerto con altri soggetti o persone giuridiche nel momento in cui venisse a detenere un numero di azioni Foncière des Régions che rappresenti più di un ventesimo, un decimo, tre ventesimi, un quinto, un quarto, un terzo, una metà, due terzi, diciotto ventesimi o diciannove ventesimi del capitale o dei diritti di voto di Foncière des Régions dovrà informare la stessa Foncière des Régions e l'*Autorité des marchés financiers* (AMF) del nu-

mero totale di azioni o diritti di voto detenuti entro i 5 giorni lavorativi da quello in cui la soglia di partecipazione rilevante è stata superata.

Detta comunicazione dovrà altresì essere effettuata, entro lo stesso limite di tempo, se la partecipazione rilevante o i diritti di voto ad essa connessa diminuiscono al di sotto della summenzionata soglia.

I soggetti a cui è richiesto di comunicare le informazioni che precedono dovranno indicare il numero delle azioni detenute, che attribuiscono diritti postergati sul capitale sociale così come i relativi diritti di voto.

Inoltre, lo statuto di Foncière des Régions prescrive un ulteriore obbligo di informativa al raggiungimento di determinate soglie di partecipazione azionaria. In particolare, una volta che un soggetto o una persona giuridica, agendo da sola o in concerto con altri, venga a detenere, sia direttamente che indirettamente, almeno l'1% del capitale o dei diritti di voto di Foncière des Régions, o qualunque multiplo di detta percentuale, tale soggetto o persona giuridica deve informarne Foncière des Régions (a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno), entro 5 giorni lavorativi a partire dal raggiungimento di ciascuna di dette soglie, indicando altresì il numero di azioni detenute che attribuiscono eventuali diritti postergati sul capitale sociale, così come i relativi diritti di voto. Le società di gestione di fondi comuni devono rivelare queste informazioni con riferimento a tutte le azioni detenute dai fondi che le stesse gestiscono.

In mancanza dell'adempimento di tali obblighi di comunicazione, le azioni eccedenti le soglie rilevanti sopra menzionate, saranno private dei relativi diritti di voto nelle assemblee dei soci da tenersi entro due anni dalla data in cui detta comunicazione doveva essere effettuata. Allo stesso modo, i diritti di voto relativi alle azioni che non siano state comunicati non potranno essere esercitati o, se del caso, trasferiti dal socio inadempiente.

In caso di controversie tra la società e gli azionisti, troverà applicazione la legge francese.

E.10 Regime fiscale

Le informazioni fornite qui di seguito riassumono il regime fiscale proprio (i) dello scambio di azioni Beni Stabili con azioni Foncière des Régions mediante conferimento delle prime in Foncière des Régions in conseguenza dell'adesione all'Offerta e (ii) dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni Foncière des Régions.

La presente sezione si fonda sulle leggi tributarie in vigore in Italia e in Francia alla data del presente Documento di Offerta, le quali potrebbero essere soggette a modifiche, anche con effetto retroattivo. Allorché si verifichi tale eventualità, Beni Stabili e Foncière des Régions non provvederanno ad aggiornare la presente sezione per riflettere le modifiche intervenute, anche qualora, in conseguenza di ciò, le informazioni in essa contenute non fossero più valide. Fermo restando quanto precede, si segnala che recentemente il Governo italiano ha manifestato l'intenzione, attualmente sospesa, di riformare il meccanismo di tassazione dei proventi di natura finanziaria con il superamento dell'attuale sistema articolato su due diverse aliquote d'imposta (12,5% e 27%) – come descritto nei successivi paragrafi relativi alla "Tassazione in Italia" – a favore dell'adozione di un'aliquota unica al 20% ed ha predisposto un disegno di legge delega contenente modifiche in materia di tassazione di fondi d'investimento italiani, prevedendo il passaggio dal regime di tassazione sul maturato al regime di tassazione sul realizzato con applicazione di un "equalizzatore". L'approvazione di provvedimenti legislativi modificativi della disciplina attualmente in vigore, finalizzati ad introdurre le prospettate riforme, potrebbe incidere sul regime fiscale italiano delle azioni di Foncière des Régions quale descritto nei seguenti paragrafi.

La presente sezione non analizza il regime fiscale applicabile a detentori di azioni Beni Stabili che non aderiscano all'Offerta (restando, pertanto, soci dell'Emittente), incluso il nuovo

regime fiscale previsto per le Società di Investimento Immobiliare Quotate introdotto dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296, qualora l'Emittente dovesse optare per tale regime.

Quanto segue contiene un'analisi indicativa e generale dei principali aspetti fiscali rilevanti in relazione alla decisione di aderire all'Offerta ed all'acquisto, alla detenzione ed alla cessione delle azioni Foncière des Régions da parte di certe categorie di soggetti residenti e non residenti in Italia, non analizza ogni aspetto della tassazione italiana e francese che può assumere rilievo con riferimento ad un possessore di azioni Beni Stabili e/o di azioni Foncière des Régions che si trovi in particolari circostanze o sia soggetto ad un regime speciale ai sensi della legge ad esso applicabile e non intende essere un'analisi esauriente del regime fiscale dello scambio di azioni e delle azioni Foncière des Régions assegnate. Pertanto, gli aderenti all'Offerta sono tenuti a consultare i loro consulenti in merito al regime fiscale proprio dello scambio di azioni nonché dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle azioni Foncière des Régions assegnate.

Partecipazioni qualificate e non qualificate: definizione

Per talune categorie di contribuenti il regime fiscale applicabile in Italia ai dividendi distribuiti da Foncière des Régions ed alle plusvalenze (e/o minusvalenze) realizzate in sede di cessione delle stesse azioni nonché, se del caso, in sede di conferimento delle azioni Beni Stabili e di scambio di queste ultime con azioni Foncière des Régions, può variare a seconda che le partecipazioni siano considerate, ai fini fiscali, qualificate o non qualificate.

In particolare, con riferimento ad una società quotata, sono "partecipazioni qualificate" quelle costituite dal possesso di partecipazioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea Ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 5%. Inoltre, ai fini di determinare se la partecipazione ceduta sia, o meno, qualificata, la percentuale dei diritti di voto e di partecipazione ceduta è determinata tenendo conto di tutte le cessioni effettuate nel corso di dodici mesi, sia antecedenti che successivi alla cessione, ancorché nei confronti di soggetti diversi. Tale regola trova peraltro applicazione solo a partire della data in cui le partecipazioni, i titoli e i diritti posseduti dall'investitore rappresentano complessivamente una percentuale di diritti di voto o di partecipazione che configuri una partecipazione qualificata.

Sono "partecipazioni non qualificate" tutte le altre che non superano le percentuali sopra indicate e le azioni di risparmio, indipendentemente, per queste ultime, dalla percentuale di partecipazione al capitale o al patrimonio che le stesse rappresentano.

- (a) *Regime fiscale dello scambio di azioni mediante conferimento di azioni Beni Stabili in Foncière des Régions.*
- (a).1. I conferimenti in società sono equiparati, ai fini tributari italiani, alle cessioni a titolo oneroso ai sensi della disposizione contenuta all'art. 9 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, il "T.U.I.R.") e, in quanto tali, suscettibili di generare plusvalenze imponibili ovvero minusvalenze.
- (a).2. Ai sensi degli artt. 178 e 179 del T.U.I.R. e degli artt. 1 e 2 del D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 544 (di seguito, il "D.Lgs. 544/92"), che hanno recepito la direttiva comunitaria CE 90/434 del 23 luglio 1990, non comportano tuttavia realizzo di plusvalenze né di minusvalenze sulle azioni date in cambio le operazioni di scambio di partecipazioni realizzate attraverso permutate e conferimenti di azioni, mediante le quali uno dei soggetti indicati nella direttiva comunitaria, residente in uno Stato dell'Unione Europea e sottoposto ad una delle imposte elencate nella direttiva, acquisti o integri una partecipazione di controllo, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, del codice civile (50% più una azione), in uno dei soggetti indicati nella direttiva e sottoposto ad una delle imposte elencate nella

stessa direttiva (quale sarebbe Beni Stabili), residente in uno Stato dell'Unione Europea diverso da quello del primo, attribuendo ai partecipanti proprie azioni in cambio di quelle ricevute in permuta o conferimento ed un eventuale conguaglio in danaro non superiore al 10% del valore nominale delle suddette azioni. In questo caso, le azioni ricevute sono assunte al medesimo valore di carico fiscale delle azioni date in cambio, ripartendosi tra tutte in proporzione dei valori alle stesse attribuiti ai fini della determinazione del rapporto di scambio.

Al riguardo si rileva la sussistenza di argomenti a favore dell'inquadramento di Foncière des Régions tra i soggetti indicati nella citata direttiva comunitaria CE 90/434, residenti in Francia, e sottoposti ad una delle imposte elencate nella direttiva, come tale titolato al regime di cui agli artt. 178 e 179 del T.U.I.R. ed agli artt. 1 e 2 del D.Lgs 544/92 appena qui sopra sintetizzato. Tuttavia, alla data del presente Documento di Offerta non esistono prese di posizione ufficiali da parte dell'amministrazione finanziaria italiana circa l'applicabilità di tale regime a società francesi di investimento immobiliare quotate aventi la forma giuridica di SIIC ai sensi dell'art. 208 C del Testo Unico in materia fiscale vigente in Francia, quale Foncière des Régions, e pertanto non si può escludere una diversa interpretazione.

- (a).3. Nel caso non trovi applicazione il regime di esenzione sopra richiamato, il conferimento sarebbe considerato ai fini fiscali italiani alla stregua di una cessione a titolo oneroso delle azioni Beni Stabili da parte degli aderenti all'Offerta, suscettibile di generare plusvalenze imponibili in Italia, secondo lo specifico regime fiscale applicabile in funzione della tipologia e del luogo di residenza di ciascun aderente all'Offerta. In particolare, il regime fiscale applicabile in Italia alle eventuali plusvalenze realizzate in sede di conferimento sarebbe sostanzialmente analogo a quello ordinariamente applicabile per le cessioni a titolo oneroso di azioni Beni Stabili, fermo restando che l'eventuale imponibilità di tali plusvalenze (anche) in Francia o in altri Stati esteri diversi dall'Italia dipende dalle specifiche circostanze in cui si trova ciascun aderente all'Offerta (per esempio, dal suo luogo di residenza) e dovrà essere verificato da ciascuno con propri consulenti. In ogni caso, ai fini fiscali italiani, il valore di realizzo delle azioni Beni Stabili risulterebbe pari alla media aritmetica dei prezzi delle azioni Foncière des Régions assegnate rilevati nel periodo compreso tra la data della loro messa a disposizione degli aderenti all'Offerta e lo stesso giorno del mese solare precedente.

(b) *Regime fiscale dei dividendi distribuiti ai titolari di azioni Foncière des Régions assegnate.*

- (b).1. Tassazione in Francia. I dividendi distribuiti da Foncière des Régions a valere su propri utili (i.e. utili assoggettati ad imposte sui redditi delle società in Francia o utili esenti da tale imposizione in applicazione del regime delle SIIC, regime di cui Foncière des Régions beneficia) ad un percettore non domiciliato o residente in Francia a fini fiscali, possono subire una ritenuta alla fonte in Francia generalmente con aliquota del 25%, salva l'applicazione del più favorevole regime eventualmente previsto dalle convenzioni contro le doppie imposizioni sui redditi applicabili stipulate tra la Francia e lo Stato di residenza del percettore dei dividendi. Nel caso in cui il soggetto percettore e beneficiario ultimo dei dividendi sia fiscalmente residente in Italia e soddisfi i relativi requisiti e gli adempimenti procedurali richiesti, lo stesso ha la facoltà di ottenere l'applicazione della ritenuta nell'aliquota ridotta prevista dalla vigente convenzione contro le doppie imposizioni stipulata tra Italia e Francia (di seguito, la "**Convenzione**"), ove più favorevole, a condizione che certifichi, con attestazione ufficiale, la propria residenza e la sussistenza delle condizioni richieste per avere diritto all'applicazione del regime previsto dalla Convenzione. Ai sensi dell'art. 10 della Convenzione, l'aliquota di ritenuta generalmente applicabile in Francia sui dividendi corrisposti a percettori residenti in Italia titolati ai benefici della Convenzione è del 15% dell'ammontare lordo dei dividendi qualora il soggetto percettore detenga una partecipazione inferiore al 10% del capitale di Foncière des Régions. Per i dividendi pagati da Foncière des Régions a valere sulla parte dei propri utili soggetta ad imposta sui redditi delle società in Francia, ad un percettore non do-

miciliato o residente in Francia a fini fiscali, questi avrà la possibilità di ottenere la disapplicazione della ritenuta del 25%, ai sensi di quanto previsto dalla direttiva 435/90/CEE del Consiglio del 23 luglio 1990 (di seguito, la “**Direttiva**”) come implementata in Francia, a condizione che i presupposti per l’applicazione della Direttiva siano verificati e che il percettore certifichi, con attestazione ufficiale, la propria residenza e la sussistenza delle condizioni richieste per avere diritto all’applicazione del regime previsto dalla Direttiva. L’imponibilità in Francia e/o in altri Stati esteri diversi dall’Italia dei dividendi pagati da Foncière des Régions a percettori che non sono domiciliati o residenti in Italia a fini fiscali dovrà essere verificata da ciascuno con propri consulenti.

(b).2. *Tassazione in Italia.*

- (b).2.1. Il regime di tassazione dei dividendi percepiti da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia con riguardo a partecipazioni non relative ad impresa, varia a seconda che le partecipazioni detenute siano “non qualificate” o “qualificate”.

Per le partecipazioni “non qualificate”, i dividendi percepiti da persone fisiche residenti in Italia con riguardo a partecipazioni non relative ad impresa sono soggetti ad imposizione a titolo definitivo del 12,5% secondo le seguenti modalità: (i) regime dichiarativo: la ritenuta è operata dall’intermediario residente che interviene nella riscossione; qualora, invece, i dividendi non siano incassati per il tramite di intermediari residenti, il soggetto beneficiario dovrà indicare i dividendi nella propria dichiarazione annuale dei redditi e provvedere all’applicazione di una imposta sostitutiva con aliquota del 12,5%; (ii) regime del risparmio amministrato di cui all’art. 6, D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461 (“D.Lgs. 461/97”): i dividendi sono assoggettati a ritenuta a titolo di imposta del 12,5% a cura del soggetto depositario; (iii) regime del risparmio gestito di cui all’art. 7, D.Lgs. 461/97: i dividendi rivenienti da partecipazioni conferite in gestione non sono soggetti ad alcun prelievo alla fonte e concorrono a formare il risultato annuo maturato dalla gestione individuale di portafoglio, soggetto ad imposta sostitutiva del 12,5% applicata dal gestore. In ogni caso, la ritenuta/imposta sostitutiva si applica sull’ammontare percepito al netto delle ritenute già applicate in Francia in sede di distribuzione. Le ritenute alla fonte pagate in Francia sui dividendi da partecipazioni “non qualificate” non sono ammesse in detrazione dall’imposta sostitutiva dovuta in Italia.

Per le partecipazioni “qualificate”, i dividendi percepiti da persone fisiche residenti con riguardo a partecipazioni non relative ad impresa sono soggetti a regime dichiarativo e concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo da assoggettare ad imposta (IRPEF) con l’aliquota progressiva applicabile limitatamente al 40% del loro ammontare. Nel caso in cui i dividendi siano stati riscossi per il tramite di un intermediario residente, viene applicata da quest’ultimo una ritenuta a titolo d’acconto del 12,5% operata sulla quota imponibile (40%) degli utili corrisposti. La ritenuta è operata al netto delle ritenute già applicate in Francia in sede di distribuzione. La ritenuta alla fonte operata in Francia può essere generalmente detratta dall’imposta italiana secondo le modalità e nei limiti previsti dall’art. 165 del T.U.I.R.

- (b).2.2. Per gli organismi di investimento collettivo del risparmio (di seguito, gli “**OICR**”) italiani ed equiparati, i dividendi concorrono alla formazione del relativo risultato maturato annuo di gestione generalmente soggetto ad imposta sostitutiva del 12,5% applicata dal gestore. Con riferimento ad OICR italiani ed equiparati con meno di 100 partecipanti (ad eccezione del caso in cui le quote o azioni dei predetti organismi detenute da investitori qualificati, diversi da persone fisiche, siano superiori al 50%) l’imposta sostitutiva del 12,5% si applicherebbe sulla parte di risultato della gestione riferito a partecipazioni non qualificate; mentre, sulla parte di risultato della gestione riferibile alle partecipazioni qualificate, l’imposta sostitutiva sarebbe dovuta nella misura del 27%. A tali fini si considerano “qualificate” le partecipazioni al capitale o al patrimonio con diritto di voto di società negoziate in mercati regolamentati superiori al 10%. In ogni caso, le ritenute operate in Francia sui dividendi non sono ammesse in detrazione.

- (b).2.3. Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 41-bis del D.L. 30 settembre 2003, n. 269 e dell'articolo 6 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, i fondi di investimento immobiliare residenti in Italia costituiti a partire dal 26 settembre 2001 (e quelli costituiti prima del 26 settembre 2001, per i quali le società di gestione abbiano richiesto l'applicazione di tale regime nei termini di legge) non sono soggetti ad alcuna imposizione diretta e dunque i dividendi percepiti sulle azioni Foncière des Régions da parte di tali fondi non sono soggetti ad imposizione in capo ai fondi. Le ritenute operate in Francia non sono ammesse in detrazione.
- (b).2.4. I dividendi percepiti su azioni detenute da fondi pensione italiani di cui al D. Lgs. 5 dicembre 2005, n. 252, concorrono alla formazione del risultato annuale della gestione dei fondi, soggetto ad imposta sostitutiva nella misura dell'11%. Le ritenute operate in Francia non sono ammesse in detrazione.
- (b).2.5. Nei confronti delle società di capitali e degli enti commerciali residenti in Italia, i dividendi concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai sensi dell'art. 89 del T.U.I.R. per il 5% del loro ammontare e non subiscono alcuna ritenuta in Italia. La ritenuta alla fonte operata in Francia può essere generalmente detratta dall'imposta italiana secondo le modalità e nei limiti previsti dall'art. 165 del T.U.I.R.
- (b).2.6. Nei confronti degli enti non commerciali residenti in Italia, i dividendi concorrono alla formazione del reddito per il 5% del loro ammontare. La ritenuta alla fonte operata in Francia può essere generalmente detratta dall'imposta italiana secondo le modalità e nei limiti previsti dall'art. 165 del T.U.I.R.
- (b).2.7. Nei confronti dei soggetti residenti in Italia esenti dall'imposta sul reddito delle società, l'intermediario italiano che interviene nella riscossione applica una ritenuta a titolo d'imposta del 27% sui dividendi percepiti. La ritenuta è operata al netto delle ritenute già applicate in Francia in sede di distribuzione. Le ritenute alla fonte operate in Francia non sono ammesse in detrazione.
- (b).2.8. Sono esclusi da imposizione italiana, in quanto considerati non prodotti nel territorio dello Stato i dividendi distribuiti da soggetti non residenti a favore di soggetti non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia a cui le partecipazioni siano effettivamente connesse. Per i soggetti non residenti che detengono una stabile organizzazione in Italia alla quale le partecipazioni siano effettivamente connesse, i dividendi sono tassati con il medesimo regime impositivo previsto per le società di capitali residenti (si veda punto (b).2.5 che precede).
- (c) *Regime fiscale delle plusvalenze su azioni Foncière des Régions assegnate.*
- (c).1. Tassazione in Francia. Le plusvalenze realizzate da un soggetto non domiciliato o residente in Francia a fini fiscali mediante cessione di azioni Foncière des Régions generalmente non sono soggette a tassazione in Francia. Qualora però il soggetto detenga, o abbia detenuto nei cinque anni precedenti alla cessione, almeno il 25% del capitale di Foncière des Régions, le plusvalenze realizzate possono essere assoggettate ad una ritenuta del 16% in Francia, salva l'applicazione del regime convenzionale più favorevole eventualmente previsto dai trattati contro le doppie imposizioni sottoscritte tra la Francia e lo Stato di residenza di tale soggetto. L'imponibilità in Francia e/o in altri Stati esteri diversi dall'Italia delle plusvalenze su azioni di Foncière des Régions realizzate da soggetti non residenti ai fini fiscali in Italia dovrà essere verificata da ciascuno con propri consulenti.
- (c).2. *Tassazione in Italia.*
- (c).2.1. Per quanto concerne le plusvalenze rivenienti dalla negoziazione di azioni Foncière des Régions assegnate, nonché di diritti e titoli attraverso cui possono essere acquisite tali

azioni, conseguite da parte di: (i) persone fisiche residenti in Italia (per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa); (ii) società semplici e soggetti equiparati residenti in Italia; (iii) enti non commerciali residenti in Italia che non detengono le azioni o i diritti o titoli nell'esercizio dell'attività commerciale eventualmente esercitata, le stesse determinano "redditi diversi" di cui agli artt. 67 e seguenti del T.U.I.R. Il relativo regime impositivo varia a seconda che le plusvalenze siano rivenienti dalla cessione di partecipazioni "non qualificate" o "qualificate".

- (c).2.1.1. Le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni non qualificate, realizzate dai soggetti indicati sopra al di fuori dell'esercizio d'impresa, sono soggette ad imposta sostitutiva con aliquota del 12,5%. Per le plusvalenze su partecipazioni non qualificate, sono previsti i seguenti regimi alternativi di tassazione.

Regime ordinario della dichiarazione - Il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi le plusvalenze realizzate nel corso dell'esercizio e provvedere al versamento dell'imposta sostitutiva del 12,5% nei termini e nei modi previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva del 12,5%, le plusvalenze sono sommate algebricamente alle relative minusvalenze dello stesso tipo.

Regime del risparmio amministrato di cui all'art. 6, D.Lgs. 461/97 (opzionale) - Il contribuente ha facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura del 12,5%, su ciascuna plusvalenza realizzata, a condizione che le azioni possedute siano affidate in custodia o in amministrazione presso intermediari abilitati (ad esempio, banche e SIM). L'imposta sostitutiva è versata direttamente dall'intermediario che interviene nella transazione e il contribuente non è tenuto a includere le suddette plusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.

Regime del risparmio gestito di cui all'art. 7, D.Lgs. 461/97 (opzionale) - Il contribuente che abbia conferito ad un soggetto abilitato l'incarico di gestire le proprie attività finanziarie non relative all'impresa (incluse le azioni Foncière des Régions assegnate), può optare per l'applicazione della imposta sostitutiva, con l'aliquota del 12,5%, sul risultato della gestione individuale del portafoglio conferito. In caso di esercizio dell'opzione di cui sopra, le plusvalenze sulle azioni Foncière des Régions concorrono alla determinazione del risultato di gestione maturato, anche se non realizzato, nel corso del periodo d'imposta. Nell'ambito di tale regime, l'imposta sostitutiva del 12,5% sul risultato di gestione è corrisposta dall'intermediario autorizzato incaricato della gestione e l'investitore non è tenuto a dichiarare le plusvalenze realizzate nella propria dichiarazione dei redditi.

Nell'ambito dei tre suddetti regimi di tassazione sono generalmente previsti meccanismi di riconoscimento delle minusvalenze eventualmente subite.

- (c).2.1.2. Le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate, realizzate dai soggetti indicati sopra al di fuori dell'esercizio d'impresa, concorrono alla formazione del relativo reddito imponibile per il 40% del loro ammontare e sono tassate attraverso il regime dichiarativo nella denuncia dei redditi con aliquota (IRPEF) propria dell'investitore. Se le minusvalenze sono superiori alle plusvalenze, l'eccedenza è computata in deduzione fino a concorrenza del 40% dell'ammontare delle plusvalenze realizzate mediante cessione di partecipazioni qualificate nei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che l'eccedenza stessa sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le minusvalenze sono realizzate.

- (c).2.2. Le plusvalenze realizzate in sede di cessione di partecipazioni da parte di società di capitali e degli enti commerciali residenti in Italia non concorrono alla formazione del reddito d'impresa per l'84% del loro ammontare qualora, al momento della cessione, siano congiuntamente soddisfatte le condizioni previste all'art. 87 del T.U.I.R.. Qualora una delle suddette condizioni non risulti soddisfatta, al momento della cessione, la plusvalenza conseguita dalla società o ente residente concorre integralmente alla formazione

del reddito imponibile assoggettato a tassazione secondo l'aliquota IRES ordinariamente applicabile. In questo caso, se le partecipazioni, al momento della cessione, risultavano possedute per un periodo non inferiore a tre anni, la società o ente potrà far concorrere alla formazione del reddito imponibile la plusvalenza in modo frazionato (in quote costanti, nell'esercizio di conseguimento e nei successivi, ma non oltre il quarto). Le minusvalenze realizzate mediante cessione delle partecipazioni sono deducibili al verificarsi delle, e secondo le, condizioni di cui agli articoli 101 e 109 del T.U.I.R. ed all'articolo 5-quinquies, comma 3, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203. Per alcuni tipi di società ed a certe condizioni, le plusvalenze realizzate mediante cessione di azioni concorrono a formare anche il relativo valore netto di produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

- (c).2.3. I fondi di investimento immobiliare residenti in Italia costituiti a partire dal 26 settembre 2001 (e quelli costituiti prima del 26 settembre 2001, per i quali le società di gestione abbiano richiesto l'applicazione di tale regime nei termini di legge) non sono soggetti ad alcuna imposizione diretta e dunque le plusvalenze realizzate mediante cessione di azioni Foncière des Régions da parte di tali fondi non sono soggette ad imposizione in capo ai fondi.
- (c).2.4. Le plusvalenze su azioni detenute da fondi pensione italiani di cui al D. Lgs. 5 dicembre 2005, n. 252, non sono soggette ad alcuna ritenuta alla fonte od imposta sostitutiva, ma concorrono alla formazione del risultato annuale della gestione del fondo, soggetto ad un'imposta sostitutiva nella misura dell'11%.
- (c).2.5. Nei confronti degli OICR italiani ed equiparati, le plusvalenze concorrono a determinare il risultato annuo di gestione maturato generalmente assoggettato ad imposta sostitutiva del 12,5%. Con riferimento ad OICR italiani ed equiparati con meno di 100 partecipanti (ad eccezione del caso in cui le quote o azioni dei predetti organismi detenute da investitori qualificati, diversi da persone fisiche, siano superiori al 50%) l'imposta sostitutiva del 12,5% si applicherebbe sulla parte di risultato della gestione riferito a partecipazioni non qualificate; mentre, sulla parte di risultato della gestione riferibile alle partecipazioni qualificate, l'imposta sostitutiva sarebbe dovuta nella misura del 27%. A tali fini si considerano "qualificate" le partecipazioni al capitale o al patrimonio con diritto di voto di società negoziate in mercati regolamentati superiori al 10%.
- (c).2.6. Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia a cui le partecipazioni siano effettivamente connesse, non dovrebbero essere soggette a tassazione in Italia, se le partecipazioni non sono detenute in Italia e la cessione non è effettuata in Italia. Se invece le partecipazioni sono detenute in Italia, le plusvalenze realizzate mediante cessione di partecipazioni da parte di soggetti non residenti in Italia potrebbero essere soggette ad imposizione in Italia. Sono tuttavia esenti da tassazione in Italia le plusvalenze realizzate mediante cessione di partecipazioni non qualificate da parte di soggetti non residenti che risiedono, ai fini fiscali, in Stati che consentano un adeguato scambio di informazioni con l'Italia (individuati nel Decreto 4 settembre 1996 e successive modificazioni e integrazioni); nonché di enti ed organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia; di investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, costituiti nei medesimi Stati sopra richiamati; di Banche centrali o, comunque, di organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. E' in ogni caso fatta salva l'applicazione del regime previsto dalle Convenzioni contro la doppia imposizione dei redditi stipulate dall'Italia, se più favorevole. In particolare la maggior parte delle convenzioni stipulate dall'Italia prevedono la tassazione delle plusvalenze su azioni solo nello Stato di residenza del cedente. Nel caso in cui le azioni fossero depositate presso un intermediario italiano, ai fini dell'esclusione da tassazione in Italia sulle plusvalenze, agli investitori non residenti potrebbe essere richiesto di presentare adeguata documentazione (in particolare, un'auto-certificazione di essere residenti in un Paese con adeguato scambio di informazioni con l'Italia ovvero un certificato di residenza rilasciato dalle autorità fiscali dello Stato estero) all'intermediario italiano.

(d) *Tassa sui contratti di borsa*

Ai sensi del R.D. n. 3278/1923 e del D. Lgs. n. 435/97, la tassa sui contratti di borsa si applica in generale ai contratti perfezionati in Italia che abbiano ad oggetto il trasferimento di azioni. Ai fini dell'applicazione della tassa sui contratti di borsa, i contratti conclusi tra soggetti residenti e soggetti non residenti si considerano in ogni caso perfezionati in Italia. Inoltre, i contratti perfezionati all'estero tra soggetti non residenti hanno efficacia in Italia purché vengano sottoposti alla tassa sui contratti di borsa. Secondo una certa interpretazione, presupposto per l'applicazione della tassa sui contratti di borsa sarebbe il trasferimento di valori mobiliari (incluse azioni) che discenda da atti di compravendita.

Le aliquote della tassa applicabili variano a seconda dei soggetti fra cui i suddetti contratti sono conclusi e, in particolare: (a) Euro 0,072 per ogni Euro 51,65 o frazione di 51,65 del prezzo delle azioni, per contratti conclusi direttamente tra i contraenti o con l'intervento di soggetti diversi da quelli di cui alla lettera (c); (b) Euro 0,0258 per ogni Euro 51,65 o frazione di 51,65 del prezzo delle azioni, per i contratti conclusi tra privati e soggetti di cui alla lettera (c) ovvero tra privati con l'intervento dei predetti soggetti; (c) Euro 0,0062 per ogni Euro 51,65 o frazione di 51,65 del prezzo delle azioni, per i contratti conclusi tra banche, soggetti abilitati all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi di investimento di cui al D. Lgs. 58/98 o agenti di cambio.

Sono tuttavia esenti dalla tassa sui contratti di borsa, tra l'altro:

- i contratti aventi ad oggetto azioni conclusi nei mercati regolamentati;
- i contratti aventi ad oggetto azioni ammesse a quotazione nei mercati regolamentati e conclusi al di fuori dai medesimi, stipulati tra: (i) banche, soggetti abilitati all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi di investimento di cui al D.Lgs. 58/98 o agenti di cambio; (ii) intermediari di cui al punto (i), da un lato, e soggetti non residenti, dall'altro; (iii) i soggetti, anche non residenti, di cui al punto (i), da un lato, e organismi di investimento collettivo del risparmio, dall'altro;
- i contratti relativi ad operazioni di offerta pubblica di vendita finalizzate all'ammissione a quotazione in mercati regolamentati o aventi ad oggetto azioni già ammesse a quotazione in mercati regolamentati.

Sono, infine, esclusi dalla tassa sui contratti di borsa i contratti riguardanti trasferimenti di azioni effettuati tra soggetti tra i quali esista un rapporto di controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, nn. 1) e 2), codice civile, ovvero tra società controllate, direttamente o indirettamente, da un medesimo soggetto ai sensi delle predette disposizioni.

(e) *Monitoraggio fiscale (D.L. 28 giugno 1990, n. 167)*

Le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici ed equiparate, fiscalmente residenti in Italia, che al termine di un periodo di imposta detengono investimenti all'estero ovvero attività estere di natura finanziaria attraverso cui possono essere conseguiti redditi di fonte estera (incluse le azioni Foncière de Régions), al ricorrere di determinate condizioni devono indicarli, unitamente alle relative movimentazioni da, verso e sull'estero (da indicare anche se gli investimenti all'estero ovvero le attività finanziarie estere non sono più detenute al termine del periodo d'imposta) nella relativa dichiarazione dei redditi. Tale obbligo non sussiste se l'ammontare complessivo degli investimenti e delle attività detenute all'estero al termine del periodo di imposta, ovvero l'ammontare complessivo dei movimenti effettuati nel corso dell'anno, non supera l'importo di 12.500,00 Euro. Inoltre, l'obbligo di indicazione in dichiarazione dei redditi non sussiste per i titoli (incluse le azioni Foncière des Régions) affidati in gestione o in amministrazione ad intermediari autorizzati italiani, a condizione che i redditi derivanti da tali attività estere di natura finanziaria siano riscossi attraverso l'intervento degli intermediari stessi.

(f) *Imposta sulle successioni e donazioni*

L'imposta sulle successioni e donazioni è dovuta sui trasferimenti delle azioni Foncière des Régions per causa di morte ovvero per gli atti di liberalità inter vivos secondo le previsioni di cui al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, alla L. 24 novembre 2006, n. 286 ed alla L. 23 dicembre 2006, n. 296. In particolare, il trasferimento di azioni Foncière des Régions a causa di morte di un residente in Italia o donazione da parte di un residente in Italia è soggetto in Italia all'imposta sulle successioni e donazioni, anche se le azioni sono detenute al di fuori del territorio dello Stato. Il trasferimento di azioni Foncière des Régions a causa di morte di un non residente in Italia o donazione da parte di un non residente in Italia, è soggetto in Italia all'imposta sulle successioni e donazioni se le azioni sono detenute in Italia alla data dell'apertura della successione o a quella della donazione. Sono inoltre soggetti all'imposta anche gli atti aventi ad oggetto donazioni, dirette o indirette, formati all'estero nei confronti di beneficiari residenti in Italia.

L'imposta si applica sul valore netto della donazione o dell'asse ereditario.

- Sui trasferimenti a favore del coniuge e/o dei parenti in linea retta l'imposta, si applica con una aliquota del 4% e con una franchigia di 1 milione di Euro per ogni beneficiario.
- Sui trasferimenti a favore di fratelli e/o di sorelle l'imposta, si applica con un'aliquota del 6% e con una franchigia di 100 mila Euro per ogni beneficiario.
- Sui trasferimenti a favore di parenti fino al quarto grado e/o affini in linea retta e/o in linea collaterale fino al terzo grado, l'imposta si applica con un'aliquota del 6% senza franchigia.
- Sui trasferimenti a favore di altri soggetti l'imposta, si applica con una aliquota dell'8% senza franchigia.

Le imposte di successione pagate in uno Stato estero, in dipendenza della stessa successione ed in relazione a beni esistenti in tale Stato, sono generalmente detraibili, in tutto o in parte, dall'imposta di successione dovuta in Italia con riferimento agli stessi beni, fino a concorrenza della parte dell'imposta di successione proporzionale al valore dei beni stessi. Le imposte di donazione pagate in uno Stato estero, in dipendenza dello stesso atto di donazione ed in relazione a beni ivi esistenti sono generalmente detraibili dall'imposta dovuta in Italia. E' in ogni caso fatta salva l'applicazione di trattati o accordi internazionali.

F. DATE, MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

F.1 Data di pagamento del corrispettivo dell'Offerta

La consegna degli strumenti finanziari dell'Offerente verrà effettuata contestualmente al trasferimento della proprietà delle azioni Beni Stabili portate in adesione all'Offerta il quinto giorno di Borsa aperta successivo alla Data di Chiusura dell'Offerta (ovverosia, il 23 luglio 2007) che, conseguentemente, sarà considerata quale data di pagamento dell'Offerta (di seguito, la "**Data di Pagamento**").

Sino alla Data di Pagamento, tutti i diritti pertinenti alle azioni Beni Stabili, sia patrimoniali che amministrativi, continueranno a far capo ai rispettivi titolari e potranno essere esercitati dagli stessi; tuttavia, gli aderenti all'Offerta non potranno cedere, in tutto o in parte, le suddette azioni Beni Stabili, né potranno comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto le medesime, salva la possibilità di aderire a successive offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento. Non è previsto il pagamento di interessi sul corrispettivo pagato per le azioni Beni Stabili tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento.

Alla Data di Pagamento, le azioni verranno trasferite in proprietà all'Offerente su un conto deposito titoli dello stesso.

L'Offerente precisa inoltre che, in caso di proroga del Periodo di Adesione, la Data di Pagamento cadrà il quinto giorno di borsa aperta successivo alla Data di Chiusura, come prorogata, e sarà resa nota dall'Offerente nell'avviso relativo alla proroga del Periodo di Adesione che sarà pubblicato sul quotidiano indicato alla successiva Sezione M.

F.2 Modalità di pagamento del corrispettivo dell'Offerta

Il pagamento del corrispettivo dell'Offerta avverrà con azioni Foncière des Régions (come precisato al paragrafo E.1 che precede). Le modalità di pagamento del corrispettivo dell'Offerta sono indicate nella Scheda di Adesione. In particolare, per ciò che attiene l'assegnazione degli strumenti finanziari offerti in scambio, questi saranno inseriti nel dossier titoli dell'aderente all'Offerta aperto presso l'Intermediario Depositario alla Data di Pagamento.

Qualora per effetto di quanto previsto nel paragrafo E.1, spettasse all'aderente all'Offerta un numero non intero di azioni Foncière des Régions, l'Intermediario Depositario presso il quale è stata presentata detta adesione provvederà ad indicare sulla Scheda di Adesione la parte frazionaria di azioni Foncière des Régions di spettanza di detto aderente. L'Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta provvederà – in nome e per conto degli azionisti aderenti all'Offerta – all'aggregazione delle parti frazionarie di azioni Foncière des Régions e alla cessione sul mercato del numero intero di azioni Foncière des Régions derivante da tale aggregazione, accreditando l'importo della cessione agli Intermediari Depositari, per il tramite degli Incaricati, non oltre 10 giorni di borsa aperta dalla Data di Pagamento (ovverosia, il 6 agosto 2007). Gli Intermediari Depositari provvederanno ad accreditare agli aderenti all'Offerta gli importi relativi alle parti frazionarie derivanti dalle azioni Beni Stabili apportate per il loro tramite. Pertanto, le somme risultanti dalle suddette cessioni, che si riconosceranno agli aderenti all'Offerta in relazione alle parti frazionarie di azioni Foncière des Régions, saranno pari alla media dei prezzi di cessione del numero intero di azioni Foncière des Régions derivanti dall'aggregazione e verranno versate secondo le modalità indicate nella Scheda di Adesione.

L'aderente all'Offerta non sopporterà alcun costo o commissione di contrattazione. Né in relazione alla consegna delle azioni Foncière des Régions, né per il pagamento delle somme risultanti dalle cessioni delle parti frazionarie delle azioni Foncière des Régions saranno corrisposti interessi.

F.3 Garanzia di esatto adempimento

L'Offerta non prevederà alcun finanziamento, in quanto il corrispettivo della stessa è rappresentato da strumenti finanziari di Foncière des Régions, che verranno emessi nell'ambito di un aumento di capitale dedicato all'Offerta e già deliberato dall'assemblea di Foncière des Régions e, in particolare, riservato in sottoscrizione esclusiva agli azionisti di Beni Stabili che aderiranno all'Offerta stessa.

G. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.1 Presupposti giuridici dell'operazione

L'Offerta è un'offerta pubblica di scambio obbligatoria promossa ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF e dell'art. 47 del Regolamento, sulla totalità delle azioni di Beni Stabili non possedute da Foncière des Régions.

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto in capo all'Offerente a seguito del Conferimento. In particolare, all'esito del Conferimento, Foncière des Régions è venuta a detenere, anche tenuto conto dell'esercizio di n. 29.000.000 opzioni derivanti dal Piano di Stock Option, una partecipazione pari al 39,4% del capitale sociale emesso ed al 34,0% del capitale sociale deliberato di Beni Stabili.

L'Offerta sarà rivolta a tutti gli azionisti Beni Stabili indistintamente e a parità di condizioni.

G.2 Motivazioni dell'operazione e modalità di finanziamento

Motivazioni e finalità dell'operazione

A seguito del Conferimento e dell'Offerta, Foncière des Régions diventerà azionista di riferimento di Beni Stabili, che entrerà così a far parte di uno dei principali gruppi europei operanti nel settore immobiliare, con un patrimonio consolidato superiore ai 14 miliardi di Euro, di cui circa 7 miliardi di Euro in Francia, 4 miliardi di Euro in Italia e 3 miliardi di Euro in Germania. La gestione del portafoglio consolidato di Foncière des Régions sarà assicurata da oltre 750 professionisti suddivisi nelle piattaforme operative presenti nei tre diversi Paesi summenzionati. Beni Stabili sarà pertanto la piattaforma di investimento del gruppo sul mercato italiano negli attuali settori di attività di Beni Stabili (uffici e *retail*), ma potrà beneficiare, nella sua operatività, sia delle esperienze sviluppate da Foncière des Régions su altri mercati, sia della maggiore capacità di attrarre investimenti dall'estero che l'appartenenza ad un gruppo paneuropeo potrà consentire.

Foncière des Régions intende mantenere la quotazione in borsa del titolo Beni Stabili al fine di offrire uno strumento di investimento focalizzato sul mercato italiano nei settori uffici e *retail*, beneficiando del nuovo regime fiscale previsto per le Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ"), introdotte dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("Legge Finanziaria").

Al fine di poter beneficiare delle esperienze sviluppate da Beni Stabili, Foncière des Régions è intenzionata a dare fiducia all'attuale *management* di Beni Stabili che ha guidato la crescita della società negli ultimi anni. A conferma di tale approccio ed al fine di favorire una migliore integrazione, i due amministratori delegati di Beni Stabili, Massimo de Meo ed Aldo Mazzocco, sono stati nominati, in data 4 maggio 2007, membri del comitato di gestione del gruppo Foncière des Régions.

Aldo Mazzocco continuerà a guidare Beni Stabili con l'obiettivo di attuare la trasformazione della società in una SIIQ, migliorandone progressivamente la generazione dei flussi di cassa e, di conseguenza, la capacità di distribuire dividendi. Ciò avverrà, principalmente, attraverso un rafforzamento del posizionamento di mercato come principale interlocutore per operazioni di *sale and leaseback*, una gestione più dinamica del portafoglio *trading* e l'investimento in operazioni con adeguato profilo di rischio-rendimento (eventualmente inclusa l'attività di sviluppo immobiliare) nel settore uffici e *retail* (anche attraverso RGD, *joint venture* con Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. nell'ambito dei centri commerciali). Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. proseguirà nella sua attività di costituzione e gestione di fondi immobiliari, anch'essa avvalendosi delle opportunità offerte dall'appartenenza ad un gruppo paneuropeo.

Massimo de Meo sarà invece responsabile, all'interno del gruppo Foncière des Régions, per l'investimento sul mercato immobiliare italiano nei segmenti, in particolare quello dell'*hospitality* (alberghi, residenze per anziani, residenze per studenti, ecc.), non presidiati da Beni Stabili, ma rientranti nel perimetro di diversificazione a livello europeo del gruppo e ritenuti di particolare interesse.

Al momento, eventuali progetti di dettaglio relativi ai piani di sviluppo del gruppo Foncière des Régions in Italia ed alla futura gestione ed integrazione di Beni Stabili all'interno del nuovo gruppo sono ancora in fase di studio e, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, nessun piano strategico pluriennale è stato ancora approvato dagli organi competenti.

Modalità di finanziamento

L'Offerta non prevederà alcun finanziamento in quanto il corrispettivo della stessa è rappresentato da strumenti finanziari di Foncière des Régions, che verranno emessi nell'ambito dell'aumento di capitale dedicato all'Offerta già approvato in data 4 maggio 2007 dall'assemblea di Foncière des Régions e, in particolare, riservato in sottoscrizione esclusiva agli azionisti di Beni Stabili che aderiranno all'Offerta stessa.

G.3 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'offerta pubblica di acquisto residuale di cui all'art. 108 del TUF ed alla volontà di avvalersi del diritto di acquisto di cui all'art. 111 del TUF

Qualora, in ogni caso, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di eventuali acquisti effettuati al di fuori della medesima (nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del Regolamento), entro il periodo di adesione all'Offerta stessa, una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 98%, del capitale sociale di Beni Stabili, lo stesso ripristinerà (ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 1 del TUF), entro il termine di centoventi giorni dalla Data di Pagamento, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Qualora, in ogni caso, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di eventuali acquisti effettuati al di fuori della medesima (nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del Regolamento), più del 98% del capitale sociale di Beni Stabili, lo stesso non eserciterà il diritto di acquistare le residue azioni Beni Stabili ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 del TUF, ma ripristinerà, entro il termine di centoventi giorni dalla Data di Pagamento, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

In qualunque ipotesi in cui si rendesse necessario ripristinare condizioni di mercato tali da assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente nel Mercato Telematico Azionario, l'Offerente valuterà il ricorso ad una delle seguenti modalità:

- (i) aumento di capitale dell'Emittente con parziale o totale esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile; o in alternativa
- (ii) alienazione di azioni dell'Emittente, detenute dall'Offerente, in misura tale da ricostituire un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

H. EVENTUALI ACCORDI TRA OFFERENTE ED EMITTENTE O AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELL'EMITTENTE

H.1 Eventuali accordi tra l'Offerente e gli azionisti e gli amministratori dell'Emittente che abbiano rilevanza in relazione all'Offerta

Fatta eccezione per il Protocollo (si veda, a tal riguardo, quanto indicato nelle Premesse del presente Documento di Offerta), l'Offerente non ha sottoscritto alcun ulteriore accordo con gli azionisti o gli amministratori dell'Emittente che abbiano rilevanza in relazione all'Offerta.

H.2 Operazioni finanziarie e/o commerciali che sono state eseguite, nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, fra l'Offerente e l'Emittente che possono avere o hanno avuto effetti significativi sull'attività dell'Emittente

Fatta eccezione per il Conferimento (si veda, a tal riguardo, quanto indicato nelle Premesse del presente Documento di Offerta), nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione del presente Documento di Offerta, non sono state eseguite ulteriori operazioni finanziarie e/o commerciali fra l'Offerente e l'Emittente che possono avere o hanno avuto effetti significativi sull'attività dell'Emittente.

H.3 Accordi tra l'Offerente e gli azionisti dell'Emittente concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento di azioni dell'Emittente

Fatta eccezione per il Protocollo (si veda, a tal riguardo, quanto indicato nelle Premesse del presente Documento di Offerta), l'Offerente non ha sottoscritto alcun ulteriore accordo con gli azionisti dell'Emittente concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento di azioni dell'Emittente.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

A titolo di corrispettivo per le funzioni da essi svolte nell'ambito dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà:

- a) all'Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta una commissione fissa di Euro 150.000 (oltre IVA, se dovuta), più un importo pari allo 0,0175% del controvalore delle azioni portate in adesione all'Offerta;
- b) a ciascun Intermediario Incaricato:
 - (i) una commissione pari allo 0,08% del controvalore delle azioni acquistate dall'Offerente direttamente per il tramite dell'Intermediario Incaricato e/o indirettamente per il tramite di Intermediari Depositari che le abbiano allo stesso consegnate, fino ad un importo massimo di Euro 1.000 per ciascun aderente;
 - (ii) un diritto fisso pari a Euro 5,00 per ciascun aderente all'Offerta.

Il controvalore delle azioni acquistate sarà determinato considerando un valore delle azioni pari ad Euro 1,253.

Gli Intermediari Incaricati retrocederanno agli Intermediari Depositari il 50% della commissione di cui alla precedente lettera (i) relativa al controvalore delle azioni acquistate dall'Offerente per il tramite di questi ultimi, nonché l'intero diritto fisso relativo alle schede agli stessi presentate.

L. IPOTESI DI RIPARTO

Trattandosi di un'offerta obbligatoria ai sensi degli articoli 106, comma 1, del TUF e 47 del Regolamento, non è prevista alcuna forma di riparto.

M. INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA

Il Documento di Offerta e la scheda di adesione sono messi a disposizione del pubblico mediante consegna agli Intermediari Incaricati oltre che mediante deposito presso la sede sociale di:

- Foncière des Régions, avenue Foch n. 46, Metz;
- Beni Stabili S.p.A., Via Piemonte n. 38, Roma;
- BNP Paribas Securities Services, Succursale di Milano, Via Ansperto n. 5, Milano;
- Borsa Italiana S.p.A., Piazza degli Affari n. 6, Milano.

Il Documento di Offerta e la scheda di adesione sono altresì disponibili sul sito Internet dell'Offerente (www.foncieredesregions.fr) e dell'Emittente (www.benistabili.it).

L'avviso contenente la notizia del rilascio del provvedimento concernente la pubblicazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB e della sua consegna all'Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta, nonché gli elementi essenziali dell'Offerta, sarà pubblicato, a norma dell'art. 38, comma 2, del Regolamento sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

N. APPENDICI

(A) Comunicato dell'Emittente

In appendice (A) al presente Documento di Offerta è riportato il Comunicato del Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ai sensi e per gli effetti dell'art. 103, comma 3 del TUF e dell'art. 39 del Regolamento, in relazione all'Offerta.

(B) Traduzione in italiano dello statuto di Foncière des Régions

In appendice (B) al presente Documento di Offerta è riportata la traduzione italiana dello statuto di Foncière des Régions.

(C) Estratto del Protocollo Parasociale

In appendice (C) al presente Documento di Offerta è riportato l'estratto del Protocollo Parasociale pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 27 febbraio 2007.

(D) Estratto del Patto Parasociale

In appendice (D) al presente Documento di Offerta è riportato l'estratto del Patto Parasociale pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 14 maggio 2007.

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

APPENDICE (A)
Comunicato dell'Emittente

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

BENI STABILI S.P.A.

COMUNICATO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI BENI STABILI S.P.A. (“BENI STABILI” O L’“EMITTENTE”) AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL’ART. 103, COMMA 3, D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58 (IL “TESTO UNICO”) E DELL’ART. 39 DEL REGOLAMENTO CONSOB DEL 14 MAGGIO 1999, N. 11971, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO (IL “REGOLAMENTO EMITTENTI”) IN RELAZIONE ALL’OFFERTA PUBBLICA DI SCAMBIO OBBLIGATORIA PROMOSSA, AI SENSI DEGLI ARTT. 102 E 106, COMMA 1 DEL TESTO UNICO DA FONCIÈRE DES RÉGIONS S.A. (“FONCIÈRE DES RÉGIONS” O L’“OFFERENTE”), AVENTE AD OGGETTO LE AZIONI ORDINARIE DI BENI STABILI (L’“OFFERTA”).

* * *

Il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI, nella riunione tenutasi in Milano, in data 1° giugno 2007, presenti, personalmente e/o in teleconferenza, i Signori:

- dott. Italo Cacopardi, prof. Enrico Laghi, dott. Giacomo Marazzi, avv. Roberto Cera, dott. Massimo de Meo, ing. Aldo Mazzocco, Consiglieri;
- dott. Marcellino Bortolomiol, Presidente del Collegio Sindacale;
- avv. Luciano Acciari, dott. Fabio Venegoni, Sindaci effettivi;

preso preliminarmente atto:

- (a) della comunicazione, effettuata in data 4 maggio 2007, congiuntamente da FONCIÈRE DES RÉGIONS e da Delfin S.à.r.l (“**DELFIN**”) ai sensi dell’art. 114 del TESTO UNICO e dell’art. 66 del REGOLAMENTO EMITTENTI dell’esecuzione, da parte di DELFIN, del conferimento in FONCIÈRE DES RÉGIONS di n. 585.924.600 azioni da questa possedute in BENI STABILI corrispondenti ad una partecipazione pari al 34,2% (1) del capitale sociale a tale data, della relativa sottoscrizione dell’aumento di capitale di FONCIÈRE DES RÉGIONS, e della conseguente verifica dei presupposti per la promozione dell’OFFERTA;
- (b) del comunicato, trasmesso a BENI STABILI in data 22 maggio 2007, con il quale FONCIÈRE DES RÉGIONS, ai sensi dell’art. 102, primo comma, del TESTO UNICO e dell’art. 37, quinto comma, del REGOLAMENTO EMITTENTI, tra l’altro, ha reso noto di aver depositato in pari data presso la Consob il documento di offerta relativo all’OFFERTA (il “**DOCUMENTO D’OFFERTA**”), ed ha enunciato i termini e le condizioni essenziali dell’OFFERTA stessa;
- (c) della copia del DOCUMENTO D’OFFERTA, dichiarata dall’OFFERENTE conforme a quella trasmessa alla CONSOB in data 22 maggio e messa a disposizione dell’EMITTENTE, con le integrazioni e modifiche trasmesse da FONCIÈRE DES RÉGIONS nel corso dell’istruttoria CONSOB;

ha proceduto all’esame (i) dei termini, delle condizioni e delle finalità dell’OFFERTA, così come descritti nel DOCUMENTO DI OFFERTA, nonché (ii) delle “*fairness opinion*” (le “**FAIRNESS OPINION**”) rilasciate dagli *advisor* indipendenti, ABN AMRO Bank N.V., Milan Branch, J.P. Morgan Plc, Deutsche Bank AG, London Branch e Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A. incaricati dal Consiglio stesso, in ordine alla valutazione dei termini dell’OFFERTA, con particolare riferimento alla congruità del corrispettivo proposto dall’OFFERENTE.

Conseguentemente, il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI, dopo ampio ed approfondito dibattito, al fine di fornire agli azionisti di BENI STABILI ed al mercato dati ed elementi utili per l’apprezzamento dell’OFFERTA, nonché una propria valutazione motivata in ordine alle condizioni ed alle finalità dell’OFFERTA stessa, ha approvato, ai sensi dell’art. 103, terzo comma, del TESTO UNICO e dell’art. 39 del REGOLAMENTO EMITTENTI, il presente comunicato (il “**COMUNICATO**”), conferendo, inoltre, delega disgiunta ai consiglieri Dott. Italo Cacopardi e

(1) Corrispondenti ad una partecipazione pari al 30,7% del capitale sociale emesso alla data del DOCUMENTO DI OFFERTA.

Avv. Roberto Cera, affinché compiano tutti gli atti necessari o utili per procedere al suo aggiornamento e alla sua pubblicazione in allegato al DOCUMENTO D'OFFERTA, apportando anche al COMUNICATO stesso le modifiche e integrazioni che si rendessero necessarie a seguito delle valutazioni e delle eventuali richieste di integrazione da parte di CONSOB.

Il COMUNICATO è stato approvato con il voto favorevole dei consiglieri presenti, con l'astensione del dott. Massimo de Meo e dell'ing. Aldo Mazzocco in considerazione delle cariche dagli stessi rivestite in FONCIÈRE DES RÉGIONS. Il Collegio Sindacale ha preso atto della deliberazione assunta dal Consiglio senza formulare rilievi.

COMUNICATO

I. ELEMENTI UTILI PER L'APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA

Il presente paragrafo del COMUNICATO individua e sintetizza i principali elementi di fatto per l'apprezzamento dell'OFFERTA sulla base di quanto descritto nel DOCUMENTO D'OFFERTA, fermo restando che per una compiuta conoscenza di tutti i termini e le condizioni dell'OFFERTA occorre fare esclusivamente riferimento al contenuto del DOCUMENTO D'OFFERTA.

A. TERMINI E CONDIZIONI ESSENZIALI DELL'OFFERTA

Con la comunicazione dell'OFFERENTE e con il DOCUMENTO D'OFFERTA, l'OFFERENTE ha dichiarato in particolare quanto segue.

1. L'Offerente – Disciplina di riferimento e oggetto dell'Offerta

1.1 L'OFFERTA è promossa da FONCIÈRE DES RÉGIONS. L'OFFERENTE è una *société anonyme*, società per azioni di diritto francese, avente sede legale in avenue Foch n. 46, 57000 Metz, Francia, iscritta presso il *Régistre du Commerce et des Sociétés* di Metz al n. 364 800 060. L'Offerente ha attualmente la forma giuridica di *Société d'Investissements Immobiliers Cotée*, ai sensi dell'art. 208 C del testo unico in materia fiscale vigente in Francia.

Secondo quanto risulta dal DOCUMENTO DI OFFERTA, il capitale sociale dell'OFFERENTE è pari ad Euro 108.269.364, rappresentato da n. 36.089.788 azioni ordinarie, del valore nominale di Euro 3 ciascuna ⁽²⁾.

Le azioni dell'OFFERENTE sono quotate sul listino "Eurolist", Euronext Paris S.A., presso la Borsa di Parigi.

1.2 L'OFFERTA è un'offerta pubblica di scambio obbligatoria ed è promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, comma primo, del TESTO UNICO e dell'art. 47 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI.

L'obbligo di promuovere l'OFFERTA è sorto a carico dell'OFFERENTE per effetto dell'esecuzione, da parte di DELFIN, del conferimento (il "CONFERIMENTO") – eseguito il 4 maggio 2007 - della propria partecipazione in BENI STABILI, pari a circa il 34,2% ⁽³⁾ del capitale sociale a tale data, in FONCIÈRE DES RÉGIONS, in conformità con quanto previsto nel PROTOCOL sottoscritto da FONCIÈRE DES RÉGIONS, DELFIN e Batipart S.A. ("Batipart") in data 17 febbraio 2007, e comunicato al mercato in data 19 febbraio 2007 (il "PROTOCOL").

In data 31 maggio 2007, DELFIN è venuta a detenere, a seguito dell'esercizio dei diritti di conversione ad essa spettanti, effettuato il 4 maggio 2007, ai sensi del regolamento del prestito obbligazionario convertibile denominato "Beni Stabili S.p.A. 2,5% 2011 Convertibile in Azioni Ordinarie", (di seguito, le "OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI" o il "PRESTITO OBBLIGAZIONARIO") n. 166.298.902 azioni ordinarie di Beni Stabili, delle quali n. 166.298.900 oggetto di conferimento in FONCIÈRE DES RÉGIONS ai sensi del PROTOCOL ⁽⁴⁾.

(2) Il dato è comprensivo dell'aumento di capitale a servizio del CONFERIMENTO in data 4 maggio e del successivo conferimento di azioni BENI STABILI da parte di DELFIN (si veda il successivo paragrafo 1.2).

(3) La percentuale è pari al 30,7% del capitale sociale emesso alla data del DOCUMENTO DI OFFERTA.

(4) A fronte di tale conferimento, l'OFFERENTE viene a detenere complessive n. 752.223.500 azioni BENI STABILI, pari al 34% del capitale deliberato.

1.3 L'OFFERTA è promossa solo sul mercato italiano.

L'OFFERTA non è stata e non sarà promossa – né direttamente, né indirettamente (tramite il sistema postale, ogni mezzo di scambio utilizzato nel commercio internazionale od altri mezzi comunque relativi a strumenti finanziari) – negli Stati Uniti d'America, in Australia, Canada, Giappone, né in qualsiasi altro paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti Autorità.

1.4 Il capitale sociale di BENI STABILI sottoscritto e versato è pari ad Euro 174.436.566,20, ed è rappresentato da n. 1.744.365.662 azioni ordinarie, del valore nominale di Euro 0,10 ciascuna ⁽⁵⁾.

Il capitale sociale deliberato di BENI STABILI è pari ad Euro 221.334.995,20, ed è comprensivo dell'aumento del capitale sociale deliberato in data 29 aprile 2005 al servizio del "*Piano di incentivazione azionaria, c.d. di stock option di Beni Stabili S.p.A. per l'attribuzione di opzioni relative a massime n. 35.000.000 azioni ordinarie*" (di seguito, il "**PIANO DI STOCK OPTION**") e dell'aumento del capitale sociale a servizio della conversione delle OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI.

Alla data del presente COMUNICATO, risultano essere state emesse n. 29.000.000 azioni ordinarie di BENI STABILI per effetto dell'esercizio delle opzioni del PIANO DI STOCK OPTION e n. 179.831.996 azioni ordinarie BENI STABILI per effetto della conversione delle OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI ⁽⁶⁾.

L'OFFERTA sarà rivolta a tutti gli azionisti BENI STABILI indistintamente e a parità di condizioni.

L'OFFERTA ha pertanto ad oggetto: **(i)** n. 1.158.444.396 azioni ordinarie BENI STABILI, corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie BENI STABILI ad eccezione di: a) quelle detenute dall'OFFERENTE pari a n. 585.924.600; e b) le nuove azioni, pari a n. 166.298.900, detenute da DELFIN a seguito della conversione delle OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI, oggetto di conferimento in FONCIÈRE DES RÉGIONS ⁽⁷⁾; **(ii)** le n. 296.682.056 azioni ordinarie BENI STABILI di nuova emissione derivanti dalla eventuale conversione di n. 296.682.056 OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI corrispondenti alla totalità delle OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI esistenti alla data del DOCUMENTO DI OFFERTA, e **(iii)** tutte le azioni BENI STABILI di nuova emissione derivanti dall'esercizio delle opzioni oggetto del PIANO DI STOCK OPTION non ancora esercitate pari a massime n. 6.000.000 nuove azioni ordinarie BENI STABILI (n. 1.000.000 delle quali attribuite a un dirigente non più alle dipendenze di Beni Stabili e pertanto, ad oggi, non più esercitabili), per un massimo di complessive n. 1.461.126.452 azioni ordinarie BENI STABILI, che rappresentano il 66% del capitale sociale deliberato dall'EMITTENTE.

Pertanto, l'OFFERTA sarà indirizzata anche ai possessori di OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI e ai beneficiari del PIANO DI STOCK OPTION, i quali potranno aderire alla stessa nella misura in cui gli stessi abbiano esercitato la facoltà di conversione delle OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI o di esercizio delle opzioni rivenienti dal PIANO DI STOCK OPTION e, conseguentemente, siano in possesso delle relative azioni BENI STABILI entro la data di chiusura dell'OFFERTA. Termini e modalità della conversione delle OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI sono descritti nel regolamento del PRESTITO OBBLIGAZIONARIO.

Il numero di azioni BENI STABILI oggetto dell'OFFERTA potrà diminuire qualora l'OFFERENTE acquisti, nel rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del REGOLAMENTO EMITTENTI, ulteriori azioni BENI STABILI durante il periodo di adesione all'OFFERTA, ma al di fuori dell'OFFERTA medesima.

(5) Il dato relativo al capitale sociale si riferisce al capitale sottoscritto e versato come risultante presso il Registro delle Imprese alla data del 1° giugno 2007 ed è in corso di aggiornamento (si veda la successiva nota 6).

(6) I dati riportati nel presente capoverso e nei capoversi successivi del presente paragrafo 1.4 tengono conto delle azioni emesse a fronte delle richieste di conversione intervenute nel periodo tra il 1° e il 15 maggio 2007. Le nuove azioni sono state emesse e accreditate nei conti titoli degli aventi diritto in data 31 maggio 2007. Le formalità inerenti il deposito e l'iscrizione del nuovo capitale sociale sono in corso di espletamento presso il Registro delle Imprese.

(7) Si veda la nota 3 che precede.

2. Il contenuto economico dell'Offerta

2.1 Il corrispettivo dell'OFFERTA è costituito esclusivamente da azioni FONCIÈRE DES RÉGIONS di nuova emissione (trattandosi di strumenti finanziari quotati in un mercato regolamentato dell'Unione Europea).

In particolare, in data 4 maggio 2007, l'assemblea generale di FONCIÈRE DES RÉGIONS ha approvato, tra l'altro, un aumento di capitale per massime n. 14.611.265 azioni FONCIÈRE DES RÉGIONS riservato in sottoscrizione agli azionisti BENI STABILI che aderiranno all'OFFERTA.

Il Comitato di Gestione (*"Directoire"*) di FONCIÈRE DES RÉGIONS, sulla base delle deleghe conferite nell'ambito del predetto aumento di capitale delibererà l'emissione di nuove azioni di FONCIÈRE DES RÉGIONS da dare in scambio a servizio dell'OFFERTA. Le nuove azioni saranno emesse non oltre due giorni dalla data della relativa delibera consiliare che, a sua volta, verrà presa entro due giorni dalla chiusura del periodo di adesione e, pertanto, in tempo utile affinché le medesime azioni FONCIÈRE DES RÉGIONS possano essere consegnate agli aventi diritto (i.e., agli azionisti BENI STABILI che hanno aderito all'OFFERTA) entro la data di pagamento dell'OFFERTA.

Le azioni FONCIÈRE DES RÉGIONS offerte in scambio sono azioni ordinarie e attribuiranno ai soci i diritti di cui al paragrafo E.8 del DOCUMENTO DI OFFERTA.

2.2 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 106, comma 2, del TESTO UNICO, l'OFFERTA deve essere promossa a un prezzo non inferiore alla media aritmetica fra i seguenti parametri:

- (a) il prezzo medio ponderato di mercato delle azioni oggetto di OFFERTA, calcolato nell'arco degli ultimi dodici mesi; e
- (b) il prezzo più elevato pattuito dall'OFFERENTE per acquisti di azioni della medesima categoria, nel medesimo periodo di dodici mesi.

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 106, comma 3, lett. c), del TESTO UNICO, l'art. 47, comma 1, del REGOLAMENTO EMITTENTI prevede che il corrispettivo dell'OFFERTA possa essere rappresentato (in tutto o in parte) da strumenti finanziari, a condizione che:

- (i) detti strumenti finanziari siano quotati in un mercato regolamentato in un paese dell'Unione Europea; e
- (ii) le operazioni compiute nei dodici mesi precedenti il superamento della soglia rilevante ai sensi del TESTO UNICO abbiano avuto come corrispettivo, nella stessa proporzione, i medesimi strumenti finanziari.

L'OFFERENTE ha segnalato come nel passato e, in particolare per i fini che strettamente rilevano, nei dodici mesi anteriori al CONFERIMENTO, non abbia compiuto alcun acquisto, a titolo oneroso, delle azioni BENI STABILI e che conseguentemente, l'unico prezzo che dovrà essere tenuto in considerazione ai fini della determinazione del corrispettivo dell'OFFERTA risulta essere quello determinato dalle parti in sede di CONFERIMENTO.

Il corrispettivo unitario offerto dall'OFFERENTE per ciascuna azione che sarà portata in adesione all'OFFERTA è pari a n. 1 azione FONCIÈRE DES RÉGIONS di nuova emissione per ogni n. 100 azioni ordinarie BENI STABILI (il **"CORRISPETTIVO"**).

Come riportato nel paragrafo E.1 del DOCUMENTO DI OFFERTA, al fine di valutare la congruità del corrispettivo unitario offerto con il combinato disposto degli articoli 106, comma 2 del TESTO UNICO e 47 comma 1 del REGOLAMENTO EMITTENTI, l'OFFERENTE ha *"attribuito un valore "monetario" alle azioni Beni Stabili deducibile implicitamente dal suddetto rapporto di cambio facendo riferimento al prezzo medio ponderato di mercato delle azioni Foncière des Régions relativo ai dodici mesi antecedenti il 16 febbraio 2007 incluso (giorno di borsa antecedente l'annuncio dell'Offerta tramite diffusione al mercato del comunicato ex art. 66 del Regolamento),*

pari ad Euro 132,36 ⁽⁸⁾. Dato che il suddetto rapporto di scambio è stato concordato tra l'Offerente e Delfin assumendo la distribuzione da parte di Foncière des Régions di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione con efficacia antecedente il Conferimento, il prezzo medio ponderato di riferimento delle azioni Foncière des Régions è stato rettificato per tale importo. Al netto di detta distribuzione, il valore di riferimento delle azioni Foncière des Régions assunto ai fini della determinazione monetaria del Corrispettivo unitario risulta, pertanto, pari ad Euro 125,27 ⁽⁹⁾; di conseguenza il valore implicito dell'azione Beni Stabili, ricavato applicando tale valore di riferimento al rapporto di scambio, risulta pari ad Euro 1,253 (di seguito, il "**Valore Monetario**"), per un controvalore complessivo pari a circa 1,83 miliardi di Euro.

Il Corrispettivo unitario offerto secondo il Valore Monetario risulta superiore al prezzo minimo di offerta obbligatoria, determinato secondo i criteri legali indicati nell'art. 106, comma 2, del TUF, pari ad Euro 1,116 e corrispondente alla media aritmetica tra:

- (i) il prezzo medio ponderato ufficiale delle azioni Beni Stabili nei dodici mesi precedenti il 16 febbraio 2007 incluso (giorno di borsa antecedente l'annuncio dell'Offerta tramite diffusione al mercato del comunicato ex art. 66 del Regolamento), pari a Euro 0,981 ⁽¹⁰⁾ per azione ordinaria Beni Stabili; e
- (ii) il valore più elevato pattuito dall'Offerente per l'acquisto di azioni ordinarie Beni Stabili nel medesimo periodo. A tale riguardo, si precisa che:
 - (a) l'unico acquisto di azioni Beni Stabili effettuato dall'Offerente nel periodo di riferimento è avvenuto a seguito del Conferimento;
 - (b) il valore pattuito dall'Offerente per le azioni Beni Stabili nell'ambito del Conferimento è contenuto nel *Traité d'Apport*, pari ad Euro 1,25.

In particolare, tenuto conto del Valore Monetario (i.e., Euro 1.253) e del prezzo minimo di Offerta così come calcolato ai sensi della normativa applicabile sopra richiamata (i.e., Euro 1,116), il corrispettivo minimo di scambio sarebbe stato pari a 1 azione Foncière des Régions per ogni n. 112 azioni ordinarie Beni Stabili".

2.3 La consegna degli strumenti finanziari dell'OFFERENTE verrà effettuata contestualmente al trasferimento della proprietà delle azioni BENI STABILI portate in adesione all'OFFERTA il quinto giorno di Borsa aperta successivo alla data di chiusura dell'OFFERTA.

3. Le condizioni e le autorizzazioni alle quali è subordinata l'Offerta

Nel DOCUMENTO D'OFFERTA, l'OFFERENTE ha dichiarato che l'OFFERTA, in quanto obbligatoria ai sensi dell'art. 106, comma 1, del Testo Unico, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia, né al raggiungimento di una soglia minima di adesioni ed è rivolta a tutti gli azionisti di BENI STABILI, indistintamente e a parità di condizioni.

4. Durata dell'Offerta e modalità di adesione

Per ciò che concerne il periodo di adesione, si rinvia a quanto sarà concordato da FONCIÈRE DES RÉGIONS con Borsa Italiana S.p.A. ed indicato nel DOCUMENTO DI OFFERTA.

L'accettazione dell'OFFERTA da parte dei titolari delle azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile (salvo quanto disposto dall'art. 44, comma 8 del REGOLAMENTO

(8) Fonte Bloomberg. Ai fini del calcolo si è assunto quale periodo di riferimento il periodo che va dal 17 febbraio 2006 al 16 febbraio 2007 incluso.

(9) Rettificato sulla base di un coefficiente di rettifica pari a 0,946429 – calcolato, secondo la prassi dell'analisi finanziaria, sulla base del prezzo ufficiale di chiusura per le azioni Foncière des Régions al 4 maggio 2007 (Euro 140,0) e di un dividendo straordinario pari ad Euro 7,50 per azione.

(10) Fonte Bloomberg. Ai fini del calcolo si è assunto quale periodo di riferimento il periodo che va dal 17 febbraio 2006 al 16 febbraio 2007 incluso.

EMITTENTI, che prevede la revocabilità delle adesioni a seguito della pubblicazione di un'offerta concorrente o di un rilancio) con la conseguenza che, a seguito dell'adesione, non sarà possibile cedere o effettuare altri atti di disposizione delle stesse, per tutto il periodo in cui esse resteranno vincolate al servizio dell'OFFERTA.

L'accettazione dell'OFFERTA dovrà avvenire tramite la sottoscrizione dell'apposita scheda di adesione debitamente compilata, con contestuale deposito delle azioni dell'EMITTENTE portate in adesione presso l'intermediario incaricato della raccolta delle adesioni all'OFFERTA (l'"**Intermediario Incaricato**"), entro e non oltre la data di chiusura dell'OFFERTA.

5. Motivazioni dell'Offerta e programmi elaborati dall'Offerente

Motivazioni e finalità dell'operazione sono sintetizzate al paragrafo G.2 del DOCUMENTO DI OFFERTA.

In particolare, l'OFFERENTE ha dichiarato che BENI STABILI sarà la piattaforma di investimento del Gruppo sul mercato italiano negli attuali settori di attività di BENI STABILI (uffici e *retail*), ma potrà beneficiare, nella sua operatività, sia delle esperienze sviluppate da FONCIÈRE DES RÉGIONS su altri mercati, sia della maggiore capacità di attrarre investimenti dall'estero che l'appartenenza ad un gruppo paneuropeo potrà consentire.

FONCIÈRE DES RÉGIONS intende mantenere la quotazione in borsa del titolo BENI STABILI al fine di offrire uno strumento di investimento focalizzato sul mercato italiano nei settori uffici e *retail*, beneficiando del nuovo regime fiscale previsto per le Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIQ"), introdotte dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Al fine di poter beneficiare delle esperienze sviluppate da BENI STABILI, FONCIÈRE DES RÉGIONS è intenzionata a dare fiducia all'attuale *management* di BENI STABILI che ha guidato la crescita della società negli ultimi anni.

A conferma di tale approccio ed al fine di favorire una migliore integrazione, i due amministratori delegati di Beni Stabili, Massimo de Meo ed Aldo Mazzocco, sono stati nominati, in data 4 maggio 2007, membri del comitato di gestione del gruppo FONCIÈRE DES RÉGIONS.

Massimo de Meo sarà inoltre responsabile, all'interno del gruppo FONCIÈRE DES RÉGIONS, per lo sviluppo e l'investimento sul mercato immobiliare italiano nei segmenti, non presidiati da Beni Stabili, ma rientranti nel perimetro di diversificazione a livello europeo del gruppo e ritenuti di particolare interesse, mentre Beni Stabili proseguirà la sua attività sul mercato italiano sotto la guida di Aldo Mazzocco.

6. Offerta residuale e diritto di acquisto di cui all'art. 111 del Testo Unico

L'OFFERENTE ha dichiarato che, qualora, in ogni caso, a seguito dell'OFFERTA, venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'OFFERTA e di eventuali acquisti effettuati al di fuori della medesima (nel rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del REGOLAMENTO EMITTENTI), entro il periodo di adesione all'OFFERTA stessa, una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 98%, del capitale sociale di BENI STABILI, lo stesso ripristinerà (ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 1 del TESTO UNICO), entro il termine di centoventi giorni dalla data di pagamento del corrispettivo dell'OFFERTA, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Qualora, in ogni caso, a seguito dell'OFFERTA, l'OFFERENTE venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'OFFERTA e di eventuali acquisti effettuati al di fuori della medesima (nel rispetto

delle disposizioni contenute negli artt. 41, comma 2, lett. b) e 42, comma 2 del REGOLAMENTO), più del 98% del capitale sociale di BENI STABILI, lo stesso non eserciterà il diritto di acquistare le residue azioni BENI STABILI ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 del TESTO UNICO, ma ripristinerà, entro il termine di centoventi giorni dalla data di pagamento del corrispettivo dell'OFFERTA, il flotante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni (si veda il paragrafo G.3 del DOCUMENTO DI OFFERTA).

B. AGGIORNAMENTO DELLE INFORMAZIONI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E COMUNICAZIONE DEI FATTI DI RILIEVO AI SENSI DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI

Ai sensi dell'art. 39 del REGOLAMENTO EMITTENTI, il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI precisa, inoltre, quanto segue.

1. Possesso di azioni Beni Stabili

BENI STABILI non possiede azioni proprie, né detiene azioni o quote di società controllanti.

2. Possesso di azioni e stock option da parte di amministratori di Beni Stabili

Di seguito è indicato il numero delle azioni BENI STABILI ovvero in società controllate o controllanti, possedute, direttamente o indirettamente, dagli amministratori di BENI STABILI, alla data del 31 dicembre 2006.

Consiglio di Amministrazione	Azioni Beni Stabili	Stock Option Plan	Azioni in società controllate da Beni Stabili	Azioni in società controllanti
Leonardo Del Vecchio (<i>Presidente</i>)	0	0	0	0
Massimo de Meo (<i>Consigliere</i>)	0	10.000.000 (*)	0	0
Aldo Mazzocco (<i>Consigliere</i>)	500.000	10.000.000 (*)	0	0
Italo Cacopardi (<i>Consigliere</i>)	0	0	0	0
Roberto Giovanni Maria Cera (<i>Consigliere</i>)	47.500	0	0	0
Giacomo Marazzi (<i>Consigliere</i>)	5.000	0	0	0
Enrico Laghi (<i>Consigliere</i>)	0	0	0	0

(*) I dati si riferiscono al 31 dicembre 2006. Le relative opzioni sono state ad oggi integralmente esercitate. Pertanto alla data del presente Comunicato, il dott. Massimo de Meo possiede n. 10.000.000 azioni e l'ing. Aldo Mazzocco n. 10.500.000 azioni.

Con riferimento al PIANO DI STOCK OPTION approvato in data 29 aprile 2005 si è verificato un cambio di controllo rilevante per effetto del conferimento lo scorso 4 maggio 2007 della partecipazione di DELFIN nell'OFFERENTE che ha consentito ai beneficiari l'esercizio anticipato delle opzioni. Alla data del presente Comunicato, risultano essere stati esercitati n. 29.000.000 diritti di opzione.

3. Patti parasociali aventi ad oggetto azioni Beni Stabili

Il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI è a conoscenza, in virtù e nei limiti di quanto contenuto negli estratti e nei comunicati pubblicati ai sensi dell'art. 122 del TESTO UNICO e delle previsioni del REGOLAMENTO EMITTENTI, della sottoscrizione, in data 17 Febbraio 2007, di uno Shareholders' Protocol (il "Protocollo Parasociale"), tra Delfin, Batipart e ISM S.a.S., in virtù del quale le parti hanno inteso disciplinare, tra l'altro, alcune regole di corporate governance di Beni Stabili che diverranno efficaci all'esito della chiusura dell'OFFERTA.

4. Compensi di amministratori e sindaci di Beni Stabili

La tabella che segue indica il dettaglio dei compensi di spettanza degli amministratori e dei sindaci di BENI STABILI, espressi in Euro, con riferimento all'esercizio al 31 dicembre 2006. BENI STABILI non ha direttori generali.

Consiglio di Amministrazione	Emolumenti per la carica in BS	Benefici non monetari	Bonus e altri incentivi	Altri compensi
Leonardo Del Vecchio (<i>Presidente</i>)	75.000	–	–	–
Massimo De Meo (<i>Consigliere</i>)	704.000	4.614 ⁽¹⁾	500.000	78.513 ⁽²⁾
Aldo Mazzocco (<i>Consigliere</i>)	704.000	4.533 ⁽³⁾	500.000	78.513 ⁽⁴⁾
Italo Cacopardi (<i>Consigliere</i>)	60.000	–	–	2.582 ⁽⁵⁾
Roberto Giovanni Maria Cera (<i>Consigliere</i>)	54.000	–	–	–
Giacomo Marazzi (<i>Consigliere</i>)	72.000	–	–	–
Enrico Laghi (<i>Consigliere</i>)	60.000	–	–	–

(1) Tale importo si riferisce a: auto aziendale, cellulare aziendale e polizza vita.

(2) L'importo comprende i compensi percepiti in qualità di Dirigente di Beni Stabili Property Management S.p.A..

(3) Tale importo si riferisce a: auto aziendale, cellulare aziendale e polizza vita.

(4) L'importo comprende i compensi percepiti in qualità di Dirigente di Beni Stabili Property Management S.p.A..

(5) L'importo comprende i compensi percepiti in qualità di Consigliere di Beni Stabili Property Management S.p.A..

Collegio Sindacale	Emolumenti per la carica in BS	Benefici non monetari	Bonus e altri incentivi	Altri compensi
Marcellino Bortolomiol (<i>Presidente</i>)	38.000	–	–	54.897 ⁽¹⁾
Luciano Acciari (<i>Sindaco Effettivo</i>)	26.000	–	–	–
Fabio Venegoni (<i>Sindaco Effettivo</i>)	26.000	–	–	11.091 ⁽²⁾
Gianluca Pivato (<i>Sindaco Supplente</i>)	0	–	–	12.426 ⁽³⁾
Piero De Bei (<i>Sindaco Supplente</i>)	0	–	–	–

(1) L'importo comprende i compensi percepiti in qualità di (i) Sindaco effettivo di Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR; (ii) Presidente del Collegio Sindacale di Sport Garden 90 S.r.l.; (iii) Sindaco effettivo di Imser 60 S.r.l..

(2) L'importo comprende i compensi percepiti in qualità di (i) Sindaco effettivo di Seliport S.r.l.; (ii) Sindaco effettivo di Torino Zerocinque Investment S.p.A..

(3) L'importo comprende i compensi percepiti in qualità di (i) Presidente del Collegio Sindacale di Montenero S.r.l.; (ii) Presidente del Collegio Sindacale di Beni Stabili Asset Management S.p.A.; (iii) Sindaco effettivo di Beni Stabili Investimenti S.p.A. SGR.

5. Fatti di rilievo non indicati nel bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006 e nella relazione trimestrale al 31 marzo 2007

In data 11 maggio 2007, il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI ha approvato la relazione trimestrale consolidata al 31 marzo 2007 redatta ai sensi dell'art. 82 del REGOLAMENTO EMITTENTI e resa tempestivamente pubblica.

In data 18 maggio 2007, inoltre, il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI ha convocato per il giorno 26 giugno 2007 in prima convocazione, e per il giorno 27 giugno 2007 in seconda convocazione, l'assemblea degli azionisti:

- (i) in sede ordinaria, a) per la nomina del Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti e della loro durata in carica e b) per la determinazione del compenso complessivo da attribuire al Consiglio di Amministrazione; e
- (ii) in sede straordinaria, per la modifica a) degli articoli n. 13 (Amministrazione – Nomina del Consiglio di Amministrazione sulla base di liste presentate dagli azionisti), n. 18 (Amministrazione – Nomina Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili) e n. 20 (Formalità nomina del Collegio Sindacale e del Presidente) dello statuto societario, in adeguamento alle disposizioni previste dal TESTO UNICO, come modificato dalla Legge

n. 262/2005 e dal D.lgs n. 303/2006 e b) degli articoli n. 14 (Amministrazione – Elezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione), n. 16 (Amministrazione – Maggioranze per l’assunzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione) e n. 18 (Amministrazione – Poteri per la gestione della Società), su proposta del Consiglio di Amministrazione.

Si segnala che, in data 29 maggio 2007, BENI STABILI si è aggiudicata la gara per l’acquisizione del portafoglio del Fondo Immobili Pubblici (FIP) numero 1, alla quale hanno partecipato quaranta concorrenti.

Il prezzo al quale BENI STABILI si è aggiudicato il portafoglio è di Euro 181.105.104,00.

Il portafoglio immobiliare del Fondo Immobili Pubblici (FIP) numero 1 è composto da 20 immobili, di cui 13 immobili cielo terra e 7 porzioni di immobili, tutti ad uso terziario. La superficie lorda complessiva è pari a mq 97.700.

Il portafoglio, locato al 100% all’Agenzia del Demanio con contratti di affitto in gran parte di lunga durata e un *entry yield* pari a circa il 5,4%, è ubicato per circa il 70% nel nord est d’Italia, per il 16% a Roma e per il restante 14% nel centro sud d’Italia.

Il *closing* dell’operazione è previsto per la fine di giugno.

L’acquisizione avrà un impatto sulla posizione finanziaria netta sostanzialmente corrispondente al prezzo di acquisto.

Il Gruppo BENI STABILI corrisponderà il prezzo di acquisto, utilizzando le disponibilità liquide a disposizione del Gruppo. L’acquisto verrà finanziato facendo ricorso a una leva dell’80%, con il ricorso a finanziamenti che verranno negoziati ed erogati successivamente al *closing*.

Qualora, successivamente alla data del presente COMUNICATO, dovessero verificarsi eventi che assumono rilevanza ai fini dell’art. 39 del REGOLAMENTO EMITTENTI, verrà pubblicato un apposito comunicato di aggiornamento.

II. VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI BENI STABILI SULL’OFFERTA

Il Consiglio di Amministrazione dell’EMITTENTE, rilevato quanto sopra, esprime le seguenti valutazioni.

A. VALUTAZIONI DI NATURA INDUSTRIALE/AZIENDALE

Con riguardo alle valutazioni di natura industriale e aziendale, il Consiglio di Amministrazione ha preso in esame i programmi elaborati dall’OFFERENTE relativamente all’EMITTENTE.

In particolare, tali programmi sono sintetizzati al paragrafo G.2 del DOCUMENTO DI OFFERTA (si veda il paragrafo 5 della precedente sezione I. A.)

L’OFFERENTE, con il suo patrimonio immobiliare di 10 miliardi di Euro a fine 2006, e gli attuali circa 600 dipendenti rappresenta una delle società immobiliari *leader* in Europa.

Il Gruppo è attivo in cinque distinti settori del ramo immobiliare (uffici, residenze, settore dei servizi, logistica e parcheggi) con cinque veicoli specializzati all’interno dei diversi segmenti del settore immobiliare, caratterizzati da uno statuto “*Sociétés d’investissements immobiliers cotées*” (SIIC).

Secondo quanto rappresentato nel DOCUMENTO DI OFFERTA, da un punto di vista strategico, FONCIÈRE DES RÉGIONS mira a costruire il suo sviluppo muovendo dalle piattaforme gestionali (*asset e property management*) già presenti in Francia e Germania (e ora anche in Italia), replicando il suo attuale modello di *business*. L’operazione di aggregazione tra BENI STABILI e FONCIÈRE DES RÉGIONS, quindi, sulla base di queste premesse, consentirà la creazione di un gruppo immobiliare competi-

tivo a livello europeo di elevato *standing*, operante in Francia, in Italia, in Germania e nel Benelux mediante più di 750 esperti del settore e con oltre 14 miliardi di Euro di attivo in gestione.

L'OFFERTA non comporterà un mutamento della compagine azionaria di BENI STABILI, dal momento che l'OFFERENTE già viene a detenere, prima del lancio dell'OFFERTA n. 752.223.500 azioni BENI STABILI, pari al 34% del capitale sociale deliberato ⁽¹¹⁾. L'operazione di integrazione, realizzata attraverso il CONFERIMENTO e, quindi, attraverso l'OFFERTA, consentirà a BENI STABILI:

- a) di integrarsi in un gruppo operante sui più importanti mercati immobiliari europei e, in particolare, in Francia, in Germania ed in Benelux, dove è collocata la parte principale del patrimonio di FONCIÈRE DES RÉGIONS;
- b) di proporsi come soggetto facente parte di uno dei principali gruppi immobiliari internazionali;
- c) di promuovere nuove opportunità di investimento in Italia, attraverso dei consolidati rapporti di *partnership* con operatori industriali e finanziari europei di rilievo.

Il Consiglio di Amministrazione dell'EMITTENTE, ritenendo condivisibili le valutazioni industriali alla base dell'operazione di integrazione, ha espresso un giudizio positivo in ordine alla descritta operazione, anche in considerazione del fatto che BENI STABILI entra a far parte di un gruppo del settore immobiliare con visibilità internazionale, dell'assenza di piani di ristrutturazione di BENI STABILI, nonché dell'intenzione dell'OFFERENTE di confermare l'attuale *management* dell'EMITTENTE.

B. VALUTAZIONI IN ORDINE ALLA CONGRUITÀ DEL CORRISPETTIVO OFFERTO AGLI AZIONISTI DI BENI STABILI

1. Come già precisato, il CORRISPETTIVO – costituito esclusivamente da azioni FONCIÈRE DES RÉGIONS – è pari a n. 1 azione FONCIÈRE DES RÉGIONS di nuova emissione, del valore nominale di Euro 3, per ogni n. 100 azioni ordinarie Beni Stabili.
2. Il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI, al fine di meglio apprezzare l'OFFERTA, ha incaricato ABN AMRO Bank N.V., Milan Branch, J.P. Morgan Plc, Deutsche Bank AG, London Branch e Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A., in qualità di *advisor* finanziari dell'EMITTENTE (i “**CONSULENTI dell'EMITTENTE**”), di rilasciare una *FAIRNESS OPINION* in ordine alla valutazione dei termini e delle condizioni dell'OFFERTA stessa – con particolare riferimento alla congruità del CORRISPETTIVO.

In data 25 maggio, Deutsche Bank AG, London Branch, ed in data 31 maggio 2007, gli altri CONSULENTI dell'EMITTENTE hanno rilasciato al Consiglio di Amministrazione una *FAIRNESS OPINION*.

Nell'effettuare le proprie analisi, ciascun *advisor* finanziario si è avvalso delle metodologie di valutazione adottate nella prassi nazionale ed internazionale, da esso ritenute appropriate in considerazione della specificità e peculiarità delle società e dell'operazione. In particolare, nel complesso, le metodologie di valutazione e i criteri di analisi adottati dagli *advisor* sono stati i seguenti:

- metodo reddituale: valuta il reddito generabile dagli attivi immobiliari (i.e. utili per azione), ovvero il flusso di cassa operativo (senza tenere conto degli effetti della gestione finanziaria) distribuibile dalla società;
- metodo finanziario: valuta il flusso di cassa della società in ipotesi di continuità gestionale, tenuto conto del piano di sviluppo e delle prospettive di crescita macroeconomiche (i.e. *Discounted Cash Flow*);
- metodo patrimoniale: determina il valore di liquidazione del patrimonio immobiliare della società sulla base delle stime predisposte da valutatori indipendenti, al netto delle passività finanziarie e fiscali;

(11) Corrispondenti al 39,4% del capitale sociale emesso alla data del Documento di Offerta.

- metodo *di mercato*: valuta il *fair value* della società sulla base di tre criteri:
 - metodo delle quotazioni di Borsa: tale metodo considera i prezzi di mercato in intervalli di tempo giudicati significativi per la stima del valore economico della società;
 - metodi basati sui multipli di società comparabili: tali metodi considerano i rapporti tra prezzi di Borsa di società comparabili e le relative grandezze economico/patrimoniali, ritenute rappresentative e significative per le società oggetto di valutazione;
 - metodi basati sui multipli di transazioni comparabili: considerano i rapporti tra prezzi di transazioni comparabili e le relative grandezze economico/patrimoniali, ritenute rappresentative e significative per le società oggetto di valutazione.

Sulla base di una sintesi ragionata delle elaborazioni effettuate e delle considerazioni svolte, ciascuno dei CONSULENTI dell'EMITTENTE autonomamente giunge, nella propria *FAIRNESS OPINION*, a concludere nel senso di considerare congruo il rapporto di scambio tra le azioni ordinarie Beni Stabili e quelle FONCIÈRE DES RÉGIONS di nuova emissione, indicato nell'*OFFERTA*.

Si precisa che l'Emittente non ha messo a disposizione dei Consulenti dell'Emittente previsioni economico-finanziarie future ad eccezione di proiezioni relative al corrente esercizio, frutto di elaborazione degli uffici amministrativi, non sottoposte agli organi sociali dell'Emittente. L'Emittente prende atto che, secondo quanto desunto dalle Fairness Opinion, i Consulenti dell'Emittente non hanno fatto riferimento a previsioni economico-finanziarie future eventualmente fornite dall'Offerente. Pertanto nessuna delle metodologie sopra indicate include dati prospettici di fonte aziendale.

Considerato tutto quanto sopra, il Consiglio, preso atto dei documenti di supporto utilizzati dai CONSULENTI dell'EMITTENTE per le proprie valutazioni, dopo aver esaminato approfonditamente ciascuna delle *FAIRNESS OPINION*, condividendone le impostazioni metodologiche e le risultanze, ritiene congruo il rapporto di scambio tra le azioni ordinarie di BENI STABILI e le azioni FONCIÈRE DES RÉGIONS di nuova emissione indicato nell'*OFFERTA*.

Il Consiglio di Amministrazione ricorda peraltro che la convenienza economica dell'*OFFERTA* andrà compiutamente valutata da ciascun azionista di BENI STABILI al momento dell'adesione tenendo anche conto dell'andamento del mercato dei titoli BENI STABILI e dell'*OFFERENTE*, nonché del diverso volume di negoziazione giornaliero dei due titoli, registrato negli ultimi dodici mesi. Al riguardo si segnala che in tale periodo il rapporto tra i volumi medi giornalieri ed il flottante ordinario è stato pari per il titolo BENI STABILI a circa l'1% e per il titolo FONCIÈRE DES RÉGIONS a circa lo 0,3%. Il valore delle azioni FONCIÈRE DES RÉGIONS ricevute in cambio è comunque soggetto all'andamento del mercato.

C. EVENTUALE CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DI BENI STABILI AI SENSI DELL'ART. 104 DEL TESTO UNICO

Alla luce di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione di BENI STABILI non ha convocato, né intende convocare, ai sensi dell'art. 104 del Testo Unico, l'Assemblea dei soci di BENI STABILI al fine di ottenere l'autorizzazione al compimento di atti od operazioni volti a contrastare l'*OFFERTA*.

Milano, 1° giugno 2007

Beni Stabili S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione

APPENDICE (B)

Traduzione in italiano dello statuto di Foncière des Régions

Traduzione a fini informativi che non prevale sul testo originale in francese.

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

FONCIÈRE DES RÉGIONS

SOCIETE ANONYME DI DIRITTO FRANCESE CON COMITATO DI GESTIONE E CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA
con capitale sociale di Euro 103.280.397,00
sede legale: avenue Foch n. 46 - 57000 METZ
iscritta presso il Registre du Commerce et des Sociétés di Metz al n. 364 800 060

STATUTO

(AGGIORNATO IN DATA 4 MAGGIO 2007)

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Forma giuridica

La Società è una “Société Anonyme” di diritto francese con Comitato di Gestione e Consiglio di Sorveglianza. È regolata dalle leggi e dai regolamenti in vigore come anche dalle disposizioni di questo statuto.

Articolo 2 – Denominazione sociale

La denominazione sociale è: FONCIÈRE DES RÉGIONS.

Articolo 3 – Oggetto sociale

La Società ha per oggetto sociale, sia in Francia che all'estero, in proprio o con terzi:

- In via principale:
 - l'acquisto di terreni, diritti immobiliari o immobili, ivi compresi, in particolare, acquisti effettuati attraverso leasing, affitti (“*bail emphytéotique*”), autorizzazioni all'occupazione temporanea di proprietà pubblica e leasing finanziari, così come l'acquisto di tutti i beni ed i diritti accessori o annessi ai suddetti beni immobili;
 - la costruzione di immobili e tutte le operazioni direttamente o indirettamente collegate alle suddette attività;
 - lo sfruttamento e la messa a reddito, principalmente attraverso contratti di affitto, di questi beni immobili;
 - direttamente od indirettamente, il possesso di partecipazioni nelle persone giuridiche indicate negli art. 8 e 206 commi 1, 2, 3 del Codice Tributario Francese e, più in generale, l'acquisto di partecipazioni in società il cui oggetto principale è costituito dalla messa a reddito di un portafoglio immobiliare così come l'amministrazione e la gestione di tali società.
- In via accessoria, direttamente o indirettamente:
 - l'affitto di beni immobili;
 - l'acquisto, ivi compreso a mezzo di concessioni, di autorizzazioni all'occupazione temporanea di proprietà pubblica e lo sfruttamento di parcheggi;
 - la gestione e l'amministrazione di tutti i beni e diritti immobiliari per conto di terzi e delle società controllate direttamente o indirettamente;
 - l'amministrazione e la gestione di tutte le società controllate direttamente ed indirettamente.
- In via eccezionale, la vendita, nello specifico attraverso la cessione, il conferimento, lo scambio e la fusione delle attività della Società.

- Più in generale:
 - la partecipazione, in qualità di mutuatario o di mutuante, a qualsiasi operazione di prestito o di finanziamento infra-gruppo, nonché il conferimento, per gli stessi fini, di garanzie personali o reali, mobiliari o immobiliari, ipoteche o qualsiasi altra forma di garanzia;
 - tutte le operazioni di carattere amministrativo, finanziario, commerciale, industriale, mobiliare ed immobiliare, considerate utili per la realizzazione di ciascuna delle attività citate in precedenza.

Articolo 4 – Sede Legale

La sede legale della Società è istituita presso avenue Foch n. 46, METZ.

Articolo 5 – Durata

La durata della Società è fissata in novantanove anni, decorrenti dal 2 dicembre 1963.

II. CAPITALE SOCIALE E AZIONI

Articolo 6 – Ammontare del capitale sociale

Il capitale sociale è pari a Euro 103.280.397,00 (centotre milioni duecentottantamila trecentonovantasette Euro). Esso è rappresentato da 34.426.799 (trentaquattro milioni quattrocentotrentaseimila settecentonovantanove) azioni del valore nominale di Euro 3 ciascuna.

Articolo 7 – Azioni

Le azioni sono nominative o al portatore, a scelta del singolo azionista. In ogni caso qualsiasi azionista oltre a ciascun soggetto che risulti titolare, direttamente o attraverso soggetti sottoposti a controllo secondo quanto previsto dall' articolo L. 233-3 del Codice di Commercio Francese, di una percentuale di diritti agli utili della Società almeno pari a quella prevista dall' articolo 208 C II ter del Codice Tributario Francese (“**Azionista di Riferimento**”) sarà obbligato a registrare a suo nome tutte le azioni possedute e dovrà assicurarsi che i soggetti sottoposti al suo controllo, secondo quanto previsto dall'articolo L. 233-3 del Codice di Commercio Francese, registrino, in loro nome, le azioni da essi possedute. I diritti di voto, di cui risulti titolare, direttamente o attraverso soggetti sottoposti a controllo secondo quanto previsto dall' articolo L. 233-3 del Codice di Commercio Francese, qualsiasi Azionista di Riferimento che non osservi tale requisito non oltre il terzo giorno lavorativo che precede la data di ogni assemblea generale degli azionisti della Società, saranno ridotti ad un decimo del numero delle azioni possedute da detto Azionista di Riferimento nella relativa assemblea generale degli azionisti. Il citato Azionista di Riferimento riacquisterà tutti i diritti di voto derivanti dalle azioni possedute, direttamente o attraverso soggetti sottoposti a controllo secondo quanto previsto dall'articolo L. 233-3 del Codice di Commercio Francese, alla successiva assemblea degli azionisti, a condizione che tale azionista abbia soddisfatto i requisiti previsti per la registrazione di tutte le azioni da questi possedute, direttamente o attraverso soggetti sottoposti a controllo secondo quanto previsto dall'articolo L. 233-3 del Codice di Commercio Francese, non oltre il terzo giorno lavorativo che precede la suddetta assemblea generale degli azionisti.

Le azioni sono registrate in nome e per conto del titolare, secondo i termini e alle condizioni previste in base alle leggi ed ai regolamenti applicabili.

Alla Società è consentito, in ogni momento, di avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli L. 228-2 e seguenti del Codice di Commercio Francese, al fine di identificare i possessori delle azioni che conferiscano, immediatamente o ad una data futura, il diritto di voto nelle assemblee degli azionisti.

Articolo 8 – Trasferimento

Le azioni sono liberamente trasferibili.

Ogni persona fisica o giuridica, che agisca da sola o di concerto con altre, che detenga o cessi di detenere, direttamente o indirettamente, almeno l'uno per cento (1%), o qualsiasi multiplo di tale percentuale, del capitale sociale o dei diritti di voto della Società, dovrà informare la Società, a mezzo di lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, inviata alla sede legale, entro cinque giorni lavorativi dalla data in cui ciascuna di tali soglie sia stata superata e dovrà indicare il numero di azioni da esso possedute che attribuiscono eventuali diritti postergati sul capitale sociale, così come il numero di voti relativi a tali azioni. Le società che gestiscono fondi comuni di investimento ("*fonds communs de placement*") devono osservare tale processo informativo anche con riguardo a tutte le azioni della Società detenute dagli stessi fondi.

Articolo 9 – Diritti connessi alle Azioni

Ogni azione conferisce un diritto ad una parte del capitale sociale, ad una parte degli utili e ad una parte dell'attivo di liquidazione, in proporzione al numero delle azioni emesse.

Tutte le azioni che rappresentano o che rappresenteranno il capitale sociale verranno considerate in modo unitario per quanto riguarda gli oneri fiscali ad esse connessi. Di conseguenza, tutte le imposte e gli oneri fiscali che potrebbero per qualsiasi ragione, come risultato della restituzione del capitale di tali azioni, risultare dovuti con riferimento ad alcune soltanto di esse, sia nel corso della vita della Società che in sede di liquidazione, dovranno essere ripartiti tra tutte le azioni che rappresentino il capitale sociale su tali restituzioni in modo che tutte le azioni attuali o emesse in futuro conferiscano ai loro possessori, tenendo presente il valore nominale e non ammortizzato delle azioni di diverse categorie e dei diritti ad esse connessi, gli stessi effettivi benefici attribuendo loro titolo per ricevere lo stesso ammontare netto.

Ogni qualvolta sia necessario possedere un certo numero di azioni per esercitare un qualsiasi diritto, gli azionisti non saranno legittimati ad esercitare alcun loro diritto nei confronti della Società, dovendo essi, in tali casi effettuare i necessari adattamenti per raggiungere il numero richiesto di azioni.

Ciascun membro dell'Assemblea Generale ha tanti voti per quante azioni possieda o rappresenti.

Ogni Azionista di Riferimento la cui posizione la posizione dei propri azionisti renda la Società responsabile a provvedere alla ritenuta (la "**Ritenuta**") secondo quanto previsto dall'articolo 208 C II ter del Codice Tributario Francese (l'**"Azionista che applica la Ritenuta"**) sarà obbligato a rimborsare alla Società il corrispettivo della Ritenuta dovuta, in conseguenza della distribuzione di dividendi, riserve, riserve di sovrapprezzo, oppure "utili che appaiano distribuiti" secondo quanto indicato dal Codice tributario Francese.

Ogni Azionista di Riferimento è considerato quale Azionista che applica la Ritenuta. Se dichiara di non essere un Azionista che applica la Ritenuta, dovrà fornire giustificazione di ciò alla Società, provvedendo a consegnare, non oltre cinque giorni lavorativi prima della data della distribuzione, un esaustivo parere legale, senza eccezioni, rilasciato da uno studio legale, di primario livello internazionale, con riconosciuta esperienza in materia di diritto tributario francese, che parere attesti che questi non risulta essere un Azionista che applica la Ritenuta e che la distribuzione effettuata a suo beneficio non obbliga la Società alla Ritenuta.

Nel caso in cui la Società, direttamente o indirettamente si trovi a detenere una percentuale di diritti sui dividendi pari ad almeno l'ammontare previsto dall'articolo 208 C II ter del Codice Tributario Francese, ovvero si trovi a detenere una percentuale in una o più società di investimenti immobiliari quotate come indicato dall'articolo 208 C del Codice Tributario Francese ("**SIQ Affiliata**") e, nell'ipotesi in cui la SIQ Affiliata, in ragione della sua posizione di Azionista

che applica la Ritenuta non versi la Ritenuta, l’Azionista che applica la Ritenuta risulterebbe debitore verso la Società, a seconda dei casi, o dell’ammontare pagato dalla Società alla SIIQ Affiliata oppure, nel caso di mancato pagamento all’Affiliata SIIQ da parte della Società, di un ammontare pari alla Ritenuta non versata dalla SIIQ Affiliata aumentato della percentuale dei diritti della Società sui dividendi della SIIQ Affiliata, in modo tale che gli altri azionisti della Società non risultino responsabili per nessuna parte della Ritenuta non versata da parte delle SIIQ Affiliate all’interno del gruppo, al tasso applicato all’Azionista che applica la Ritenuta (“**Debito Supplementare**”). L’ammontare del Debito Supplementare sarà corrisposto da ciascun Azionista che applica la Ritenuta, in proporzione ai rispettivi diritti sui dividendi della Società, diviso per il totale dei diritti sui dividendi degli Azionisti che applicano la Ritenuta.

La Società avrà diritto a compensare da un lato le somme dovute da ciascun Azionista che applica la Ritenuta, con, le somme che devono essere versate dalla Società in favore degli stessi. Pertanto, le somme trattenute a fronte degli utili della Società che sono esenti da tassazione sui redditi della Società ai sensi dell’art. 208 C II del Codice Tributario Francese e che, per ogni azione posseduta da tale Azionista che applica la Ritenuta, devono essere versati a suo favore conformemente alle menzionate delibere di distribuzione o di acquisto di azioni, dovranno essere ridotti per il valore della Ritenuta dovuta dalla Società nell’ambito della distribuzione di tali somme e/o del Debito Supplementare.

Il valore di ciascun debito gravante sull’Azionista che applica la Ritenuta sarà calcolato in un modo tale che la posizione della Società, a seguito del debito e di ogni imposta applicabile, sia identica a quella che avrebbe avuto se la Ritenuta non fosse stata dovuta.

La Società e gli Azionisti di Riferimento dovranno cooperare secondo buona fede perché siano adottate tutte le ragionevoli misure per limitare il valore della Ritenuta dovuta o che dovrà essere corrisposta e del debito risultante o che potrebbe risultare.

Articolo 9 bis – Dividendi corrisposti a determinati azionisti

Nel caso in cui (i) si scopra, in seguito ad una distribuzione di dividendi, riserve o premi o “utili ritenuti distribuibili” in conformità al significato loro attribuito dal codice fiscale francese, dedotti i profitti della Società o di una Affiliata SIIQ esente dall’imposta sul reddito delle persone giuridiche, ai sensi dell’articolo 208 C II dal codice fiscale francese, che un azionista era alla data in cui le suddette somme sono state corrisposte un Azionista che applica la Ritenuta e che (ii) la Società o l’Affiliata SIIQ avrebbe dovuto pagare la Ritenuta, senza che detta somma sia soggetta alla compensazione prevista nel precedente articolo 9, sarà richiesto a detto Azionista che applica la ritenuta di versare alla Società, quale indennizzo per le perdite maturate dalla stessa, una somma pari, in primo luogo alla Ritenuta che sarebbe stata applicata dalla Società con riferimento a ciascuna azione detenuta dallo stesso alla data di pagamento della distribuzione dei dividendi, riserve o premi relativi e, in secondo luogo, ove applicabile, alla somma del Debito Supplementare (il “**Debito**”).

Ove applicabile, la Società avrà la facoltà di compensare, fino ad un ammontare ritenuto congruo, i propri crediti in relazione al Debito e a qualunque somma che possa essere pagata successivamente al suddetto Azionista che applica la Ritenuta, fermo restando il meccanismo di compensazione previsto nel paragrafo 8 dell’articolo 9 che precede troverà, in ogni caso, applicazione. Nel caso in cui, in seguito al perfezionamento di questa compensazione, la Società rimanga creditrice nei confronti del summenzionato Azionista che applica la Ritenuta con riferimento al Debito, la Società avrà la facoltà di compensare e nuovamente, fino ad un ammontare ritenuto congruo, tutte le somme che possano essere pagate successivamente a questo Azionista che applica la Ritenuta, fino a completa compensazione del suddetto credito.

Articolo 10 – Pagamento delle Azioni

Il pagamento delle somme residue da corrispondere in denaro per liberare le azioni della Società dovrà essere richiesto dal Comitato di Gestione.

Ciascun azionista deve essere informato sull'ammontare richiesto e la data in cui le corrispondenti somme devono essere versate, attraverso la pubblicazione almeno quindici giorni liberi prima di tale data, sulla gazzetta ufficiale del "department" dove è ubicata la sede legale della Società o a mezzo di lettera raccomandata inviata a ciascun azionista entro lo stesso termine.

Qualunque azionista che non corrisponda, alla data prevista i pagamenti dovuti relativamente alle azioni detenute, è responsabile nei confronti della Società, immediatamente e senza alcuna preventiva formale comunicazione, per il pagamento degli interessi di mora, calcolati per ciascun giorno a partire dalla data in cui dovevano essere corrisposte le relative somme, al tasso legale applicabile secondo gli usi commerciali, aumentato di tre punti percentuali e senza limitazione all'emissione di qualsiasi provvedimento di ingiunzione consentito dalla legge applicabile.

III. AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DELLA SOCIETÀ

Articolo 11 – Comitato di Gestione

La Società è amministrata da un Comitato di Gestione composto da un numero massimo di sette (7) membri, i scelti anche tra gli azionisti e nominati dal Consiglio di Sorveglianza che a sua volta eserciterà poteri di supervisione sull'operato del Comitato di Gestione ai sensi della legge e dello statuto sociale.

11.1 Nomina – Revoca – Dimissioni dalla carica

I. Nomina

Il Comitato di Gestione viene nominato per un periodo di tempo massimo di sei (6) anni dal Consiglio di Sorveglianza, il quale provvede alla sostituzione dei membri che sono deceduti o che hanno rassegnato le proprie dimissioni ai sensi di legge.

I membri del Comitato di Gestione rappresentati necessariamente da soggetti-persone fisiche hanno il titolo di Amministratori (Directeurs). Tra loro, quelli che sono investiti del potere di rappresentanza nei confronti della Società hanno il titolo di "Amministratore Generale" (Directeur Général). L'Amministratore nominato dal Consiglio di Sorveglianza quale Presidente del Comitato di Gestione detiene il titolo di "Presidente del Comitato di Gestione". Il Consiglio di Sorveglianza può altresì nominare un Vice Presidente del Comitato di Gestione che deterrà la carica di "Vice Presidente".

Nessun soggetto-persona fisica può essere nominato/a Amministratore se non soddisfa le condizioni in termini di capacità richieste per la carica di amministratori di "sociétés anonymes", o se lo/a stesso/a si trova nelle condizione di incompatibilità, inabilità o divieto o limitazione con riferimento al cumulo di incarichi previsti dalla legge e dai regolamenti applicabili. Inoltre, ciascun Amministratore (Directeur) non deve avere più di 65 (sessantacinque) anni. Se lo/la stesso/a raggiunga il suddetto limite di età durante il corso del proprio incarico, il relativo Amministratore si considererà dimesso/a e si dovrà provvedere alla nomina di un nuovo Amministratore ai sensi delle disposizioni previste dal presente articolo.

Ciascun Amministratore (Directeur) può essere legato alla Società da un contratto di lavoro, che rimarrà in vigore durante il corso del proprio incarico e dopo il termine dello stesso.

II. Revoca

Qualunque Amministratore può essere revocato dal proprio incarico da parte del Consiglio di Sorveglianza in conformità alle disposizioni previste dall'articolo 14 del presente statuto o dall'assemblea ordinaria degli azionisti su proposta dello stesso Consiglio di Sorveglianza, senza necessità di alcuna comunicazione.

La revoca dalla carica di Amministratore non comporta il venir meno del suo rapporto con la Società o con il gruppo, se lo stesso Amministratore è altresì un dipendente della Società o di una società del gruppo.

III. Dimissioni dalla carica

Gli Amministratori (Directeurs) possono rassegnare liberamente le proprie dimissioni, restando inteso che le stesse non si verifichino inopportuno o con lo scopo di essere pregiudizievoli per la Società.

11.2 Funzionamento del Comitato di Gestione

Il Comitato di Gestione deve redigere un proprio regolamento interno (règlement intérieur) che stabilisca le questioni inerenti le proprie riunioni e deliberazioni. Inoltre, dovrà essere tenuto un registro contenente le decisioni del Comitato di Gestione.

Il Comitato di Gestione può, d'accordo con il Consiglio di Sorveglianza e in conformità alle proprie regole interne, distribuire gli oneri di gestione tra gli amministratori (Directeurs) senza che detta ripartizione esoneri lo stesso dal riunirsi e dal deliberare sulle questioni più rilevanti poste dagli organi dirigenti della Società e senza che questa distribuzione sia invocata quale causa di esenzione dal dovere di supervisione relativo a ciascun Amministratore (Directeur) e dalla conseguente responsabilità congiunta e disgiunta.

11.3 Poterie obblighi del Comitato di Gestione

I. Poteri

Il Comitato di Gestione è investito di tutti i poteri necessari per l'amministrazione del patrimonio sociale e può, a tal fine, stipulare qualsiasi atto e firmare qualunque contratto nonché qualsiasi altro documento vincolante per la Società.

Fermo restando quanto precede, il Comitato di Gestione deve ottenere il preventivo consenso del Consiglio di Sorveglianza sulle decisioni menzionate nell'articolo 14.2 del presente statuto.

Nessuna limitazione ai poteri conferiti al Comitato di Gestione è opponibile ai terzi che siano autorizzati a intraprendere azioni giudiziarie contro la Società al fine di ottenere la prestazione delle obbligazioni assunte, a nome della stessa, dagli Amministratori Generali (Directeurs Généraux) purché il nome di questi ultimi sia stato debitamente reso noto.

Di conseguenza, ciascun Amministratore Generale (Directeur Général) ha il potere di firma per conto della Società e può, entro i limiti dell'oggetto sociale e sotto propria responsabilità nei confronti della stessa, sottoscrivere qualsiasi contratto, assumere qualsiasi impegno, effettuare qualsiasi rinuncia, dare esecuzione a qualunque accordo ed agire in qualunque circostanza in nome della Società, senza la necessità di presentare nessun conferimento di poteri specificamente devoluto a tal fine, anche quando la relativa attività è soggetta all'approvazione del Consiglio di Sorveglianza ai sensi del presente statuto, essendo i terzi esonerati dall'obbligo di garantire che detta approvazione sia stata ottenuta.

II. Doveri

Il Comitato di Gestione presenta una relazione trimestrale al Consiglio di Sorveglianza che sottolinea le principali attività ed eventi verificatisi nella direzione della Società. Le suddette relazioni vengono archiviate in appositi fascicoli provvisti di pagine estraibili. Le stesse sono fir-

mate dal Presidente del Comitato di Gestione e controfirmate dal Presidente del Consiglio di Sorveglianza. La relazione deve contenere tutte le informazioni relative allo sviluppo dell'attività sociale destinate al Consiglio di Sorveglianza e deve menzionare tutte le operazioni o le difficoltà verificatisi al di fuori dell'ordinaria amministrazione.

Successivamente alla chiusura di ciascun esercizio fiscale ed entro tre mesi dalla stessa, il Comitato di Gestione deve presentare al Consiglio di Sorveglianza ai fini di verifica e controllo, il rendiconto annuale nonché la propria relazione per l'assemblea annuale degli azionisti. La suddetta presentazione deve avvenire almeno quindici giorni prima della pubblicazione o dell'invio dell'avviso di convocazione della stessa assemblea. Il Consiglio di Sorveglianza fornisce i propri commenti sulla relazione e sul rendiconto dell'esercizio fiscale al Comitato di Gestione.

Alla fine di ciascun periodo coincidente con la metà dell'anno, il Comitato di Gestione presenta al Consiglio di Sorveglianza il rendiconto relativo allo stesso periodo ai fini di verifica e controllo.

Articolo 12 – Composizione e nomina del Consiglio di Sorveglianza

Il Consiglio di Sorveglianza è composto da massimo quindici (15) membri.

I. Nomina

I membri del Consiglio di Sorveglianza, siano essi persone fisiche o giuridiche, sono nominati dall'assemblea ordinaria dei soci tra i suoi membri, a maggioranza semplice, per una durata di sei anni.

In caso di fusione o scissione, questi possono essere nominati dall'assemblea straordinaria dei soci.

Ogni socio può essere designato quale membro del Consiglio di Sorveglianza non appena questi venga a detenere almeno una (1) azione della Società. Qualora, alla data della nomina, un membro del Consiglio di Sorveglianza non detenga il numero di azioni richiesto o se, nel corso della durata della carica, questo cessi di esserne titolare, questo sarà considerato automaticamente decaduto, nel caso non ripristini la situazione entro tre mesi. L'accesso ai doveri dei membri del Consiglio di Sorveglianza è soggetto alle condizioni stabilite dalla legge con riguardo alla pluralità degli incarichi. I membri del Management Board così come i primi o gli attuali Sindaci, nonché i rispettivi parenti ed affiliati non sono autorizzati a ricoprire più incarichi secondo quanto previsto dalla legge.

Almeno i due terzi (2/3) dei membri del Consiglio di Sorveglianza non devono avere più di 70 anni di età.

Ogni persona giuridica nominata membro del Consiglio di Sorveglianza deve designare un rappresentante permanente il quale è soggetto alle stesse condizioni ed obblighi e può essere ritenuto responsabile sia dal punto di vista civile che penale come se fosse membro del Consiglio in proprio nome, ferma restando la responsabilità solidale e disgiunta della persona giuridica che rappresenta. I rappresentanti permanenti sono soggetti agli stessi limiti di età dei membri individuali del Consiglio di Sorveglianza.

Nel caso in cui la persona giuridica revochi il mandato al proprio rappresentante, questa deve contemporaneamente procedere alla sua sostituzione. Il mandato del rappresentante permanente designato da una persona giuridica nominata membro del Consiglio di Sorveglianza è conferito per la durata del mandato conferito alla stessa persona giuridica. Qualora la persona giuridica revochi il mandato al suo rappresentante permanente, essa deve immediatamente darne notizia alla Società insieme all'identità del nuovo rappresentante permanente. La stessa disciplina si applica anche in caso di morte o dimissioni del rappresentante permanente.

La nomina del rappresentante della persona giuridica così come la cessazione del suo mandato è soggetta agli stessi adempimenti pubblicitari previsti nel caso in cui questo fosse membro del Consiglio di Sorveglianza in proprio nome.

II. Rinuncia – Ufficio vacante

Quando un membro del Consiglio di Sorveglianza rassegni le proprie dimissioni o in caso di morte nel corso della durata dell'incarico, questi può essere sostituito mediante co-optazione almeno che il numero dei membri del Consiglio di Sorveglianza rimanente in carica non sia uguale o superiore a quindici ai sensi di quanto previsto in questo articolo.

Le nomine effettuate dal Consiglio di Sorveglianza ai sensi di queste disposizioni devono essere ratificate dalla successiva assemblea ordinaria dei soci. In mancanza di ratifica, le delibere adottate e gli atti precedentemente intrapresi dal Consiglio di Sorveglianza rimangono tuttavia validi.

Ove il numero dei membri del Consiglio di Sorveglianza divenga inferiore a tre, il Comitato di Gestione deve immediatamente convocare l'assemblea ordinaria in vista dell'assegnazione dei posti vacanti nella composizione del Consiglio di Sorveglianza.

Ove il Consiglio di Sorveglianza ometta di procedere alle nomine richieste o qualora l'assemblea non sia convocata, chiunque vi abbia interesse può richiedere al tribunale la nomina di un rappresentante incaricato di convocare l'assemblea dei soci allo scopo di procedere alle nomine o di ratificare le stesse.

Tale rappresentante è nominato dal Presidente del Tribunale Commerciale che decide su richiesta.

III. Rimozione dall'incarico

I membri del Consiglio di Sorveglianza possono essere in ogni tempo rimossi dall'ufficio dall'assemblea ordinaria dei soci senza alcun preavviso o indennità.

Articolo 13 – Organizzazione e decisioni del Consiglio

I. Presidente e Vicepresidente

Il Consiglio di Sorveglianza elegge un Presidente, persona fisica, scelto tra i suoi membri e il cui ufficio avrà la stessa durata del Consiglio di Sorveglianza.

Il Presidente è incaricato di convocare il Consiglio di Sorveglianza e di presiedere alle sue riunioni. Il Consiglio di Sorveglianza elegge, alle stesse condizioni, un Vicepresidente per lo stesso periodo, il quale assume gli stessi doveri del Presidente e gode degli stessi privilegi nel caso di impedimento del Presidente o qualora il Presidente stesso deleghi al Vicepresidente i suoi poteri. Il Presidente del Consiglio di Sorveglianza assume il titolo di "Presidente del Consiglio" e il Vicepresidente assume il titolo di "Vicepresidente del Consiglio".

Il Consiglio di Sorveglianza può decidere di determinare il compenso del Presidente e del Vicepresidente.

II. Segretario

Il Consiglio di Sorveglianza nomina un Segretario, tra i suoi membri o meno, il quale fungerà da dirigente preposto alla riunione ("*beaureau*") con il Presidente e il Vicepresidente ed è

incaricato di conservare o mantenere i registri e i documenti del Consiglio di Sorveglianza, tenendoli in modo aggiornato.

III. Riunioni del Consiglio di Sorveglianza

Il Presidente convoca il Consiglio di Sorveglianza ogni qual volta sia richiesto ed almeno una volta ogni tre mesi entro i quindici giorni seguenti alla consegna da parte della relazione periodica del Comitato di Gestione.

I membri del Consiglio di Sorveglianza sono convocati mediante inviata 15 giorni in anticipo. Per quanto riguarda le riunioni periodiche in date prestabilite, queste sono fissate all'inizio di ogni anno in base ad un programma predisposto dal Consiglio di Sorveglianza e registrato nel verbale della riunione in cui viene fissato. Nessun avviso di convocazione è richiesto per la compilazione di tale programma a condizione che né la data né il luogo né l'ora previsti per la relativa riunione vengano modificati.

IV. Quorum - Maggioranze

Il Consiglio di Sorveglianza può validamente deliberare se è presente almeno la metà dei suoi membri. Salvo quanto previsto dall'articolo 14.2 II che segue, le decisioni sono prese a maggioranza dei membri presenti o rappresentati.

In caso di voto paritario, il voto del Presidente o del Vicepresidente prevarrà.

V. Rappresentanza

Tutti i membri del Consiglio di Sorveglianza possono delegare mediante lettera o telegramma, procura, e-mail o ogni altro documento scritto un altro membro del Consiglio di Sorveglianza a farsi rappresentare in una riunione del Consiglio di Sorveglianza.

Ogni membro del Consiglio di Sorveglianza può detenere, durante la stessa riunione, soltanto una delega, ricevuta in base alle disposizioni del precedente paragrafo. Tali disposizioni si applicano al rappresentante permanente di una persona giuridica che sia membro del Consiglio di Sorveglianza.

VI. Verbale delle Delibere

Un registro delle presenze è tenuto e firmato dai membri del Consiglio di Sorveglianza che partecipano alle riunioni del Consiglio.

Il verbale è mantenuto e conservato alle condizioni previste dalle leggi e dai regolamenti applicabili. Le copie o gli estratti dei verbali delle delibere sono validamente certificati dal Presidente del Consiglio di Sorveglianza, dal Vicepresidente, da un membro del Comitato di Gestione o da un rappresentante a tal fine debitamente autorizzato.

Durante la liquidazione della Società, queste copie o estratti vengono validamente certificate dal liquidatore.

Articolo 14 – Poteri del Consiglio di Sorveglianza

14.1 Poteri Generali

Il Consiglio di Sorveglianza vigila costantemente con ogni mezzo appropriato sugli atti di amministrazione intrapresi dal Comitato di Gestione. Il Presidente del Consiglio di

Sorveglianza è responsabile di questa supervisione e riferisce sulla propria attività al Consiglio di Sorveglianza. Tale supervisione non inciderà in nessun modo sui atti di gestione direttamente o indirettamente compiuti dal Consiglio di Sorveglianza o dai suoi membri; né tale supervisione sarà attuata in modo tale da rendere difficile la gestione da parte degli Amministratori (“*Directeurs*”) o da esprimere un livello di sfiducia tale che dovrebbe normalmente comportare la rimozione dall’ufficio dei membri del Comitato di Gestione. Nel caso dell’insorgere di controversie al riguardo tra il Comitato di Gestione e il Consiglio di Sorveglianza, il Comitato di Gestione riferirà la questione all’assemblea, che prenderà i provvedimenti opportuni o rimuoverà dall’incarico l’amministratore o gli amministratori in questione illustrando le motivazioni poste a base della rimozione dall’incarico.

Il Presidente del Consiglio di Sorveglianza o gli altri membri designati possono, in ogni tempo, prendere conoscenza ed estrarre copia dei documenti contabili e il Direttore Generale (“*Directeurs Généraux*”) deve impartire le istruzioni che si rendano necessarie al fine dell’esercizio di tali diritti.

Il trasferimento della sede legale all’interno dello stesso *département* o in un *département* confinante può essere deciso dal Consiglio di Sorveglianza, a condizione che tale decisione venga ratificata nella successiva assemblea ordinaria.

Il Consiglio di Sorveglianza può deliberare la creazione di comitati composti dai suoi membri e ne fisserà la composizione ed i compiti. Questi eserciteranno la loro attività sotto la responsabilità del Consiglio di Sorveglianza, senza che dette competenze, delegate dal Consiglio, sconfinino nei poteri attribuiti al Consiglio di Sorveglianza stesso dalla legge o dallo statuto o abbiano l’effetto di ridurre o limitare i poteri del Comitato di Gestione.

Il Consiglio di Sorveglianza può concedere speciali deleghe ad uno o più dei propri membri per uno più specifici oggetti.

Le previsioni degli articoli L. 225-86 e seguenti del Codice Commerciale francese si applicano agli accordi stipulati tra la Società ed uno dei membri del Consiglio di Sorveglianza, direttamente o per il tramite un intermediario. Agli Amministratori ed i membri del Consiglio di Sorveglianza diversi dalle persone giuridiche è fatto divieto di sottoscrivere, sotto qualsiasi forma, prestiti con la Società, e di essere forniti di un conto corrente o altro fido bancario dalla Società nonché di avere le proprie obbligazioni nei confronti dei terzi nei confronti di terzi garantite dalla Società.

Ai sensi dell’articolo L. 225-68 del Codice Commerciale Francese, le vendite di beni immobili tangibili (“*immeubles par nature*”), il trasferimento totale o parziale di partecipazioni sociali, la creazione di garanzia su titoli, le garanzie reali e altre forme di garanzia dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consiglio di Sorveglianza ove tali operazioni eccedano i limiti previsti dalle autorizzazioni generali che possono essere concesse dal Consiglio di Sorveglianza al Comitato di Gestione secondo quanto stabilito dagli articoli 113 e 113-1 del decreto del 23 marzo 1967.

14.2 Approvazione preventiva di determinate operazioni

1. Prima della loro attuazione da parte del Comitato di Gestione, il Consiglio di Sorveglianza dovrà approvare le seguenti decisioni con la maggioranza dei voti esercitabili in assemblea:
 - (i) qualsiasi investimento diretto da parte della Società o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo (col sistema del pieno consolidamento), ad eccezione delle società quotate su mercati regolamentati, qualora il valore degli assets coinvolti sia complessivamente superiore a Euro 100.000.000 (group share);
 - (ii) qualsiasi investimento diretto da parte della Società o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo (col sistema del pieno

consolidamento), in società o enti che non rientrino nel perimetro di consolidamento globale di gruppo e in società quotate su mercati regolamentati, quando il valore dell'equity investito da Foncière des Régions sia superiore a Euro 30.000.000.

2. Prima della loro attuazione da parte del Comitato di Gestione, il Consiglio di Sorveglianza dovrà approvare le seguenti decisioni con i 2/3 dei voti esercitabili in assemblea:
- (i) Qualsiasi investimento diretto da parte della Società o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo (col sistema del pieno consolidamento), ad eccezione delle società quotate su mercati regolamentati, qualora il valore degli assets coinvolti sia complessivamente superiore a Euro 300.000.000 (group share).
 - (ii) Qualsiasi investimento diretto da parte della Società o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo (col sistema del pieno consolidamento), in società o enti che non rientrino nel perimetro di consolidamento globale di gruppo e in società quotate su mercati regolamentati, quando il valore dell'equity investito dalla Società sia superiore a Euro 50.000.000.
 - (iii) Nomina e revoca degli amministratori (cd. Directeurs).
 - (iv) Deliberazioni inerenti la nomina o revoca di membri del consiglio di amministrazione di Beni Stabili.
 - (v) Approvazione del budget annuale o del piano industriale strategico ed ogni modifica significativa degli stessi.
 - (vi) Proposte all'assemblea degli azionisti della Società ed esercizio delle deleghe conferite dalla stessa assemblea degli azionisti della Società in relazione a delibere di emissione di strumenti finanziari.
 - (vii) Proposte all'assemblea degli azionisti della Società in relazione a delibere di approvazione di piani di buy-back.
 - (viii) Trasferimento di rami di azienda, partecipazioni in società o asset, in ciascun caso, per un importo complessivo che sia superiore Euro 300.000.000 (ad eccezione di operazioni infra-gruppo).
 - (ix) Indebitamento (inclusa l'emissione di obbligazioni) o assunzione di passività, in ciascun caso, per un importo complessivo che sia superiore a Euro 300,000,000 (ad eccezione di operazioni infra-gruppo).
 - (x) Proposte all'assemblea degli azionisti della Società in relazione a delibere di approvazione di piani di stock options, l'attribuzione di azioni a titolo gratuito o altri piani a favore dei dipendenti della Società o di società del gruppo in relazione alle azioni della Società.
 - (xi) Sottoscrizione di accordi relativi a fusioni, operazioni di spin-off o conferimenti di asset ad eccezione di operazioni infra-gruppo o se approvate ai sensi del punto (vi) che precede.

Articolo 15 – Compenso del Consiglio di Sorveglianza

L'assemblea dei soci può stabilire il diritto dei membri del Consiglio di Sorveglianza a percepire un compenso annuale a titolo di indennità di presenza, senza essere vincolata dalle sue precedenti decisioni al riguardo.

L'ammontare del compenso deve essere imputato come costo operativo.

Il Consiglio di Sorveglianza è libero di distribuire fra i propri membri l'ammontare totale dei compensi percepiti a titolo di indennità di presenza. In particolare, il Consiglio di Sorveglianza potrà destinare la maggiore parte del suddetto ammontare ai membri del Consiglio che siano anche membri dei comitati.

Il Consiglio di Sorveglianza potrà assegnare un ulteriore compenso ai membri investiti di particolari incarichi o mandati; tali compensi, imputati come spese operative, dovranno essere soggetti alla specifica procedura che regola gli accordi con parti correlate.

Ad eccezione dei compensi indicati nei paragrafi precedenti, nessuna altro compenso, sia fisso che ulteriore, dovrà essere corrisposto ai membri del Consiglio di Sorveglianza. In ogni caso, il Consiglio può autorizzare il rimborso delle spese di viaggio sostenute dai propri membri nell'interesse della Società.

Il numero dei membri del Consiglio di Sorveglianza legati alla Società da un contratto di lavoro non deve superare il terzo del totale dei membri. Nella determinazione di tale numero non si dovrà tenere conto dei membri del Consiglio eletti direttamente dai lavoratori.

Articolo 16 – Collegio Sindacale

Il controllo contabile sulla Società è esercitato da uno o più sindaci operanti in conformità di quanto previsto dalla legge.

Articolo 17 – Assemblea dei soci

L'Assemblea dei soci è convocata secondo le norme stabilite dalla legge. L'Assemblea deve svolgersi presso la sede legale della Società o in qualsiasi altro luogo specificato nell'avviso di convocazione.

Ogni azionista ha il diritto di intervenire all'assemblea e di partecipare alle deliberazioni, personalmente o tramite rappresentante, purché dimostri di avere depositato le proprie azioni presso un conto della Società o presso un intermediario autorizzato.

L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Sorveglianza ovvero, in mancanza, da uno dei membri del Consiglio di Sorveglianza all'uopo nominato dallo stesso Consiglio. In caso di mancanza, il presidente dovrà essere nominato dall'Assemblea.

I compiti di scrutatore sono svolti dai due soggetti partecipanti all'assemblea che ottengono il maggior numero di voti.

Il Presidente e i due scrutatori nominano il segretario che può anche essere un non socio.

Il foglio delle presenze sarà completato secondo le norme stabilite dalla legge. Ogni copia od estratto del verbale di assemblea deve essere certificato dal Presidente del Consiglio di Sorveglianza ovvero da uno dei suoi membri ovvero dal segretario dell'Assemblea.

Articolo 18 – Quorum - Maggioranze

Le Assemblee dei Soci, ordinaria e straordinaria, deliberano con i quorum e le maggioranze stabiliti dalle rispettive disposizioni che li regolano ed esercitano le funzioni stabilite dalla legge.

IV. BILANCIO – DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Articolo 19 – Esercizio sociale

L'esercizio sociale della Società inizierà il 1° gennaio e si chiuderà il 31 dicembre di ogni anno.

Articolo 20 – Destinazione del risultato di esercizio

Nel caso in cui vi siano utili distribuibili, risultanti dal bilancio annuale approvato dall'Assemblea dei Soci, i soci riceveranno, a titolo di dividendo, un utile pari al 5% del valore nominale delle loro azioni sottoscritte e non riscattate.

La restante parte degli utili, qualora esistente, deve essere destinata dall'Assemblea ad una o più riserve, oppure portata a nuovo, ovvero deve essere distribuita ai soci.

In base a quanto stabilito dalla legge, i dividendi possono essere corrisposti sotto forma di azioni. Le modalità e le scadenze per il pagamento dei dividendi deliberati dall'Assemblea sono determinati secondo le modalità previste dalla legge.

Articolo 21 – Pagamento dei dividendi

Le modalità per il pagamento dei dividendi deliberato dall'Assemblea sono determinate dalla stessa Assemblea ovvero, qualora essa non provveda, dal Consiglio di Sorveglianza. In ogni caso, i dividendi devono essere corrisposti entro 9 (nove) mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale. Tale periodo può essere esteso con determinazione dell'organo giudiziale.

V. LIQUIDAZIONE

Articolo 22 – Liquidatore

In caso di scioglimento della Società per decorso del termine o per scioglimento anticipato, l'Assemblea dei Soci determina i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione e nomina uno o più liquidatori determinandone i poteri. I liquidatori esercitano il loro incarico secondo le modalità stabilite dalla legge.

VI. CONTROVERSIE

Articolo 23 – Foro competente

Le controversie tra i soci ovvero tra i soci e la Società per questioni legate all'attività della Società che dovessero sorgere nel periodo in cui la Società è operativa e comunque al di fuori della procedura di liquidazione, sono soggette alla legge delle corti competenti.

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

APPENDICE (C)
Estratto del Protocollo Parasociale

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

**AVVISO AI SENSI DELL'ARTICOLO 122 DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58
E DELL'ART. 129 E SEGUENTI DEL REGOLAMENTO DI CUI ALLA DELIBERA
CONSOB N. 11971/1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Protocollo Parasociale relativo a Beni Stabili S.p.A.

Come comunicato al mercato in data 19 febbraio 2007, Foncière des Régions (“**Foncière des Régions**” o “**Offerente**”), società di diritto francese, quotata alla Borsa di Parigi, Delfin S.à.r.l. (“**Delfin**”), società di diritto lussemburghese titolare di circa il 34,6% del capitale sociale di Beni Stabili S.p.A. (“**Beni Stabili**” o la “**Società**”) e Batipart (“**Batipart**”), società di diritto francese, titolare del 20,1% del capitale sociale di Foncière des Régions, hanno sottoscritto in data 17 febbraio 2007 un contratto (c.d. “Protocol”, di seguito, il “**Protocollo**”), regolato dalla legge francese, avente ad oggetto, tra l’altro, il conferimento (il “**Conferimento**”) da parte di Delfin, in Foncière des Régions, delle azioni ordinarie da Delfin possedute in Beni Stabili e delle ulteriori azioni di Beni Stabili che Delfin stessa verrà a detenere a seguito dell’esercizio dei diritti di conversione ad essa spettanti ai sensi del regolamento del prestito obbligazionario convertibile denominato “*Beni Stabili S.p.A. 2,5% 2011 Convertibile in Azioni Ordinarie*” (le “**Obbligazioni Convertibili**”) e, quindi, complessivamente, delle azioni rappresentative di una partecipazione complessiva pari a circa il 40,0% del capitale di Beni Stabili post conversione delle Obbligazioni Convertibili di Delfin. Poiché, all’esito del suddetto Conferimento, Foncière des Régions verrà a detenere detta partecipazione pari a circa il 40,0% del capitale di Beni Stabili, la stessa sarà obbligata a promuovere, ai sensi dell’articolo 106 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (il “**TUF**”), un’offerta pubblica di acquisto (l’“**Offerta**”) sulle azioni Beni Stabili non in suo possesso.

Ai sensi dell’articolo 122 del TUF e degli articoli 129 e seguenti del regolamento emittenti approvato con delibera CONSOB del 19 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni (il “**Regolamento Emittenti**”), si rende noto che, sempre in data 17 febbraio 2007, Batipart, Delfin e ISM S.a.s. (“**ISM**”), società di diritto francese, hanno sottoscritto un protocollo parasociale (cd. “Shareholders’ Protocol”, il “**Protocollo Parasociale**”), regolato dalla legge francese, in virtù del quale hanno inteso disciplinare il proprio assetto proprietario in Foncière des Régions ed alcune regole di *corporate governance* della stessa, all’esito del Conferimento, nonché alcune regole di *corporate governance* di Beni Stabili, che tuttavia diventeranno efficaci all’esito dell’Offerta. I Partecipanti, come di seguito definiti, si sono anche reciprocamente impegnati a sottoscrivere un patto parasociale (l’“**Ulteriore Patto**”) alla data di perfezionamento del Conferimento e con efficacia da tale data (la “**Data del Closing**”). Tale Ulteriore Patto verrà divulgato al mercato con le modalità e nei termini di legge previsti ai sensi delle succitate norme del TUF e del Regolamento Emittenti.

A. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto del Protocollo Parasociale

- Beni Stabili S.p.A., con sede legale in Roma, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 00380210302, avente capitale sociale pari a Euro 171.521.395,70, diviso in 1.715.213.957 azioni del valore nominale di Euro 0,10 e quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;
- Foncière des Régions, société anonyme, società di diritto francese con sede legale a Metz, iscritta presso il Registro delle Imprese di Metz al numero 364 800 060, avente capitale sociale pari ad Euro 85.602.516, diviso in 28.534.172 azioni, del valore nominale di Euro 3, quotate alla Borsa di Parigi.

B. Soggetti aderenti al Protocollo Parasociale

- I partecipanti al Protocollo Parasociale sono i seguenti tre soggetti (i “**Partecipanti**”):
- Delfin S.à.r.l, società di diritto lussemburghese, con sede in 26B, Boulevard Royal, L-2446, Lussemburgo, iscritta presso il registro delle Imprese del Lussemburgo al

- numero B 117.420, avente capitale sociale pari ad Euro 520.929.950, società interamente riconducibile al Cav. Leonardo Del Vecchio;
- Batipart S.A., società di diritto francese, con sede in 46 avenue Foch, 57000 Metz, iscritta presso il Registro delle Imprese di Metz al numero 345 004 337, avente capitale sociale pari ad Euro 21.319.632 società interamente riconducibile al Dott. Charles Ruggeri e alla sua famiglia; e
 - ISM S.a.s., società di diritto francese con sede in 2-4 rue Pillet-Will, 75009 Parigi, iscritta presso il Registro delle Imprese di Parigi al numero 784 851 982, avente capitale sociale pari ad Euro 100.040.919,84, appartenente al gruppo General Electric Real Estate e già titolare del 12,1% del capitale sociale di Foncière des Régions.

C. Azioni Oggetto del Protocollo Parasociale

Le azioni oggetto del Protocollo Parasociale sono tutte le azioni che saranno detenute dai Partecipanti in Foncière des Régions e, da quest'ultima, in Beni Stabili ed, in particolare, ad esito del Conferimento e della successiva Offerta:

- (i) Delfin, Batipart e ISM saranno, complessivamente, titolari di una quota variabile tra il 46,3% e il 33,0% circa del capitale di Foncière des Régions (a seconda delle adesioni all'Offerta); e
- (ii) Foncière des Régions verrà a detenere una partecipazione pari ad almeno il 40,0% del capitale di Beni Stabili, ovvero alla diversa percentuale che dovesse risultare a seconda del numero delle azioni Beni Stabili che verranno portate in adesione all'Offerta.

D. Contenuto del Protocollo Parasociale - Regole di Corporate Governance di Beni Stabili

1. I Partecipanti si sono impegnati a far sì che Foncière des Régions convochi, entro due mesi dalla chiusura dell'Offerta, un'Assemblea ed un Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili, al fine di adottare le necessarie delibere per: (i) la modifica dello statuto; (ii) la modifica del codice di autodisciplina di Beni Stabili; e (iii) la nomina dei membri del Consiglio d'Amministrazione, del Comitato per le proposte di nomina degli amministratori, del Comitato per le Remunerazioni, del Comitato per il Controllo Interno (che verrà denominato "Audit Committee") e del Comitato Esecutivo (che verrà denominato "Investment Committee"), secondo quanto segue.
2. In particolare, lo statuto di Beni Stabili sarà modificato al fine di prevedere che:
 - (i) venga riservata alla competenza Consiglio di Amministrazione, e quindi non costituisca materia delegabile, l'approvazione di: (a) qualsiasi investimento di Beni Stabili, il cui valore complessivo sia superiore a Euro 100.000.000, dopo che l'Investment Committee sia stato preventivamente consultato ed abbia espresso un parere positivo all'operazione con il voto di almeno i 2/3 dei suoi membri; e (b) operazioni di finanziamento o ri-finanziamento, il cui valore sia superiore ad Euro 100.000.000, dopo preventiva consultazione dell'Investment Committee;
 - (ii) sia comunque necessaria la maggioranza dei 2/3 dei voti dei membri del Consiglio d'Amministrazione per approvare ogni investimento, finanziamento o ri-finanziamento di Beni Stabili, il cui valore sia superiore a Euro 300.000.000;
 - (iii) siano introdotti appositi meccanismi di voto di lista tali da permettere che il Consiglio di Amministrazione sia composto da sette membri, eletti come segue: (a) tre membri siano nominati tra candidati proposti da Foncière des Régions; (b) due membri siano gli attuali due amministratori delegati di Beni Stabili o, qualora gli stessi non accettino la carica, siano nominati tra candidati proposti da Foncière des Régions e dalla stessa scelta tra i candidati proposti da Delfin alla nomina di membri del Supervisory Board di Foncière des Régions (si veda punto E.4.(i) che segue); (c) un membro sia nominato tra candidati designati dagli azionisti di minoranza; e (d) un membro sia indipendente. Il Presidente dovrà essere nominato tra i cinque membri nominati su proposta di Foncière des Régions ai sensi dei punti (a) e (b) che precedono.

3. Inoltre, il codice di autodisciplina di Beni Stabili dovrà essere modificato al fine di prevedere che:
- (i) il Comitato per le proposte di nomina degli amministratori, il Comitato per le Remunerazioni e il Comitato per il Controllo Interno (che verrà denominato "Audit Committee"), siano composti da 4 (quattro) membri, due dei quali nominati tra candidati proposti da Foncière des Régions;
 - (ii) il Comitato Esecutivo (che verrà denominato "Investment Committee") sia composto da 5 (cinque) membri, due dei quali nominati tra candidati proposti da Foncière des Régions, due siano gli amministratori delegati di Beni Stabili e uno sia un amministratore indipendente; e
 - (iii) ogni investimento di Beni Stabili o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento, il cui valore sia superiore a Euro 30.000.000 (ma che non ecceda Euro 100.000.000, applicandosi in tal caso quanto previsto al punto D. 2. (i) che precede), dovrà essere stato preventivamente approvato a maggioranza dei voti dei membri dall'Investment Committee.

E. Contenuto del Protocollo Parasociale - Regole di Corporate Governance di Foncière des Régions

1. I Partecipanti si sono impegnanti a far sì che, entro la Data del Closing: (i) siano modificati lo statuto ed il codice di autodisciplina di Foncière des Régions; e (ii) siano nominati nuovi membri del Supervisory Board, del Management Board, dell'Audit Committee, dell'Investment Committee e della Remuneration Committee, secondo quanto di seguito previsto.
2. In particolare, lo statuto di Foncière des Régions sarà modificato al fine di prevedere che:
- (i) le seguenti decisioni siano prese con il voto favorevole della maggioranza dei membri del Supervisory Board: (a) l'approvazione di qualsiasi investimento da parte di Foncière des Régions o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo, ad eccezione delle società quotate su mercati regolamentati, qualora il valore di tale investimento sia complessivamente superiore a Euro 100.000.000; e (b) l'approvazione di qualsiasi investimento da parte di Foncière des Régions o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo, in società che non rientrino nel perimetro di consolidamento globale di gruppo o in società quotate su mercati regolamentati, il cui valore complessivo sia superiore ad Euro 30.000.000;
 - (ii) siano approvate a maggioranza di 2/3 dei voti dei membri del Supervisory Board le seguenti deliberazioni (cd. "**Decisioni significative**"):
 - a) investimenti di cui ai punti E. 2.(i)(a) e (b) che precedono, qualora gli stessi eccedano, rispettivamente, la soglia di Euro 300.000.000 e la soglia di Euro 50.000.000;
 - b) nomina e revoca dei membri del Management Board;
 - c) deliberazioni inerenti la nomina o revoca di membri del Consiglio d'Amministrazione di Beni Stabili;
 - d) approvazione del *budget annuale* o del piano industriale strategico ed ogni modifica significativa degli stessi;
 - e) proposte all'assemblea di Foncière des Régions o esercizio delle deleghe conferite dalla stessa assemblea di Foncière des Régions in relazione a delibere di emissione di strumenti finanziari;
 - f) proposte all'assemblea di Foncière des Régions in relazione a delibere di approvazione di piani di buy-back, piani di *stock-options*, l'attribuzione di azioni a titolo gratuito o altri piani a favore dei dipendenti di Foncière des Régions o di società del gruppo;
 - g) trasferimento di rami di azienda, partecipazioni in società o *assets*, in ciascun caso, per un importo complessivo che sia superiore a Euro 300.000.000 (ad eccezione di operazioni infra-gruppo);

- h) indebitamento (inclusa l'emissione di obbligazioni) o assunzione di passività, in ciascun caso, per un importo complessivo che sia superiore a Euro 300.000.000 (ad eccezione di operazioni infra-gruppo);
 - i) sottoscrizione di accordi relativi a fusioni, operazioni di *spin-off* o conferimenti di *assets* (ad eccezione di operazioni infra-gruppo);
 - (iii) nessuna Decisione Significativa possa essere adottata dal Management Board senza la preventiva approvazione del Supervisory Board ai sensi del precedente punto E.2.(ii); e
 - (iv) il Management Board sia composto da 7 (sette) membri.
3. Il codice di corporate governance di Foncière des Régions sarà modificato, al fine di prevedere (A) che le seguenti decisioni siano assunte previo parere positivo non vincolante della maggioranza dei membri dell'Investment Committee: (a) approvazione di qualsiasi investimento da parte di Foncière des Régions o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo, ad eccezione delle società quotate su mercati regolamentati, qualora il valore di tale investimento sia complessivamente superiore a Euro 30.000.000; e (b) approvazione di qualsiasi investimento da parte di Foncière des Régions o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo, in società che non rientrino nel perimetro di consolidamento globale di gruppo o in società quotate su mercati regolamentati, il cui valore complessivo sia superiore ad Euro 10.000.000, e (B) che le Decisioni Significative di cui al punto E.2(ii)(a) che precede non possano essere assunte senza che l'Investment Committee sia stato preventivamente consultato ed abbia espresso parere favorevole non vincolante con il voto di almeno i 2/3 dei suoi membri;
4. Alla Data del Closing, saranno nominati i seguenti organi di Foncière des Régions:
- (i) il Supervisory Board, composto da 15 (quindici) membri, di cui 3 (tre) nominati tra candidati proposti da Batipart, 3 (tre) nominati tra candidati proposti da Delfin, uno nominato da ISM, 6 (sei) nominati tra candidati proposti da altri azionisti e 2 (due) siano gli attuali membri indipendenti del Board (il Sig. Pierre Latrobe ed il Sig. Bertrand de Feydeau). Il Presidente dovrà essere nominato tra candidati proposti da Batipart e in ogni caso il primo Presidente sarà il Dott. Charles Ruggeri. Il Vice Presidente dovrà essere nominato tra candidati proposti da Delfin e, in ogni caso, il primo Vice Presidente sarà il Cav. Leonardo Del Vecchio;
 - (ii) il Management Board, composto da 7 (sette) membri, di cui 5 (cinque) nominati tra candidati proposti da Batipart e 2 (due) nominati tra candidati proposti da Delfin, che dovrà includere, ove possibile, il Dott. Mazzocco ed il Dott. De Meo. Il Presidente dovrà essere nominato tra candidati proposti da Batipart; e
 - (iii) l'Audit Committee, l'Investment Committee e la Remuneration Committee, composti da 9 (nove) membri di cui 2 (due) nominati tra candidati proposti da Batipart, 2 (due) nominati tra candidati proposti da Delfin, 1 (uno) sia il candidato proposto da ISM e 4 (quattro) nominati tra membri del Supervisory Board diversi dai candidati proposti da Batipart, Delfin e ISM.

F. Data di sottoscrizione del Protocollo Parasociale

Il Protocollo Parasociale è stato sottoscritto in data 17 febbraio 2007 dai Partecipanti.

G. Durata del Protocollo Parasociale

Il Protocollo Parasociale è efficace dalla data di sottoscrizione dello stesso, ad eccezione delle disposizioni relative alla *corporate governance* di Beni Stabili, di cui al punto D che precede, che entreranno in vigore dopo la chiusura dell'Offerta. Il Protocollo Parasociale rimarrà in vigore sino alla data in cui si verifichi il primo tra i seguenti eventi: (i) la sottoscrizione dell'Ulteriore Patto tra gli stessi Partecipanti, ad eccezione delle disposizioni relative alla *corporate governance* di Beni Stabili di cui al punto D che precede, che resteranno in vigore fino al completamento dei relativi adempimenti; e (ii) la risoluzione del Protocollo.

H. Controllo

Nessuno dei Partecipanti detiene, in virtù del Protocollo Parasociale, individualmente ed indirettamente il controllo di Beni Stabili, ai sensi dell'articolo 93 del TUF. All'esito del Conferimento, Foncière des Régions, pur non avendo la maggioranza dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria, ma avendo la stessa acquistato la partecipazione attualmente detenuta da Delfin (la quale deteneva il controllo ai sensi dell'art. 93 del TUF), deterrà il controllo di Beni Stabili ai sensi del citato art. 93 del TUF.

I. Soggetto presso il quale gli strumenti finanziari sono depositati

Il Protocollo Parasociale non contiene obblighi di deposito delle azioni Beni Stabili conferite al presente Protocollo Parasociale.

Del Protocollo Parasociale sarà altresì data pubblicità mediante il deposito presso il Registro delle Imprese di Roma entro il 2 marzo 2007.

27 febbraio 2007

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

APPENDICE (D)
Estratto del Patto Parasociale

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

**AVVISO AI SENSI DELL'ARTICOLO 122 DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58
E DELL'ART. 129 E SEGUENTI DEL REGOLAMENTO DI CUI ALLA DELIBERA
CONSOB N. 11971/1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Patto Parasociale relativo a Foncière des Régions

Come già comunicato al mercato in data 19 febbraio 2007, in esecuzione del contratto (c.d. **"Protocol"** o **"Protocollo"**) sottoscritto in data 17 febbraio 2007 tra Foncière des Régions (**"Foncière des Régions"**), società quotata alla Borsa di Parigi, Delfin S.à.r.l. (**"Delfin"**), società di diritto lussemburghese, titolare del 34,6% del capitale sociale di Beni Stabili S.p.A. (**"Beni Stabili"**) e Batipart (**"Batipart"**), società di diritto francese, titolare del 21,1% del capitale sociale di Foncière des Régions, in data 4 maggio 2007, Delfin ha (i) sottoscritto n. 5.859.246 nuove azioni di Foncière des Régions, del valore nominale pari di Euro 3 ciascuna, a fronte del conferimento di n. 585.924.600 azioni di Beni Stabili, sulla base del seguente rapporto di cambio: n. 1 azione Foncière des Régions di nuova emissione ogni n. 100 azioni Beni Stabili oggetto di conferimento (il **"Conferimento"**) e (ii) esercitato i diritti di conversione ad essa spettanti ai sensi del regolamento del prestito obbligazionario convertibile denominato "Beni Stabili S.p.A. 2,5% 2011 Convertibile in Azioni Ordinarie" (le **"Obbligazioni Convertibili"**), fermo restando l'impegno di Delfin, ai sensi del Protocol, di conferire in Foncière des Régions le n. 166.298.900 azioni Beni Stabili rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili, secondo il medesimo rapporto di cambio del Conferimento (l'**"Ulteriore Conferimento"**).

Ad esito del Conferimento, Foncière des Régions è divenuta titolare di una partecipazione pari a circa il 34,2% del capitale di Beni Stabili ed è, pertanto, tenuta a promuovere, ai sensi dell'articolo 106 del TUF, un'offerta pubblica sulle azioni Beni Stabili non in suo possesso (l'**"Offerta"**).

Ai sensi dell'articolo 122 del TUF e degli articoli 129 e seguenti del regolamento emittenti approvato con delibera CONSOB del 19 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni (il **"Regolamento Emittenti"**), si rende noto, inoltre, che Delfin, Batipart, ISM S.a.s. (**"ISM"** o **"GERE"**), società di diritto francese e GE Real Estate France, *société à responsabilité limitée*, società di diritto francese – i quali saranno, a seguito del Conferimento, complessivamente titolari di una quota pari al 43,7% circa del capitale di Foncière des Régions (nonché di una partecipazione pari al 46,3% circa dello stesso capitale di Foncière des Régions a seguito dell'Ulteriore Conferimento) – hanno sottoscritto, in data 4 maggio 2007, un accordo (c.d. Shareholders' Agreement, di seguito, il **"Patto Parasociale"**), in virtù del quale le parti hanno inteso disciplinare il proprio assetto proprietario in Foncière des Régions, nonché alcune regole di corporate governance di Foncière des Régions. Il Patto Parasociale sostituisce, con efficacia dal 4 maggio 2007, il patto parasociale stipulato il 31 maggio 2006 tra GERE e Batipart. Il Patto Parasociale sostituisce, altresì, limitatamente alle disposizioni relative alla disciplina dell'assetto proprietario e della corporate governance di Foncière des Régions, il patto parasociale (il **"Protocollo Parasociale"**) sottoscritto, dalle stesse parti, in data 17 febbraio 2007, il cui contenuto è stato pubblicato per estratto in data 27 febbraio 2007. Il Protocollo Parasociale resta, invece, in vigore relativamente alle disposizioni che disciplinano la corporate governance di Beni Stabili S.p.A..

A. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto del Patto Parasociale

Foncière des Régions, société anonyme, società di diritto francese con sede legale a Metz, iscritta presso il Registro delle Imprese di Metz al numero 364 800 060, avente capitale sociale pari ad Euro 103.219.533, diviso in 34.406.511 azioni, del valore nominale di Euro 3, quotate alla Borsa di Parigi (le **"Azioni"**). Ad esito del Conferimento, Foncière des Régions detiene una partecipazione pari al 34,2% del capitale sociale di Beni Stabili e, ad esito dell'Ulteriore Conferimento deterrà una partecipazione pari a circa il 40% nel capitale sociale della stessa Beni Stabili. Foncière des Régions, pur non avendo la maggioranza dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria, ma avendo la stessa acquistato la partecipazione attualmente detenuta da Delfin (la quale deteneva il controllo ai sensi dell'art. 93 del TUF), deterrà il controllo di Beni Stabili

ai sensi del citato art. 93 del TUF. Il Patto Parasociale è, quindi, oggetto della presente comunicazione ai sensi dell'art. 122, comma 5, TUF in quanto istituisce obblighi di preventiva consultazione e limiti al trasferimento delle azioni di una società che controlla una società quotata.

B. Soggetti aderenti al Patto Parasociale

I partecipanti al Patto Parasociale sono i seguenti quattro soggetti (i "**Partecipanti**"):

- Delfin S.à.r.l., società di diritto lussemburghese, con sede in 26B, Boulevard Royal, L-2446, Lussemburgo, iscritta presso il registro delle Imprese del Lussemburgo al numero B 117.420, avente capitale sociale pari ad Euro 520.929.950, società interamente riconducibile al Cav. Leonardo Del Vecchio;
- Batipart S.A., società di diritto francese, con sede in 46 avenue Foch, 57000 Metz, iscritta presso il Registro delle Imprese di Metz al numero 345 004 337, avente capitale sociale pari ad Euro 21.319.632 società interamente riconducibile al Dott. Charles Ruggieri e alla sua famiglia;
- ISM S.a.s., società di diritto francese con sede in 2-4 rue Pillet-Will, 75009 Parigi, iscritta presso il Registro delle Imprese di Parigi al numero 784 851 982, avente capitale sociale pari ad Euro 100.040.919,84, appartenente al gruppo General Electric Real Estate, titolare, anche a mezzo di Affiliati (come di seguito definiti); e
- GE Real Estate France, *société à responsabilité limitée*, di diritto francese con sede in 2-4 rue Pillet-Will, 75009 Parigi, iscritta presso il Registro delle Imprese di Parigi al numero 632 037 248, avente capitale sociale pari ad Euro 98.588.065,98, appartenente al gruppo General Electric Real Estate, che ha sottoscritto il Patto Parasociale, quale garante della circostanza che GERE e i suoi Affiliati (come di seguito definiti) manterranno il possesso delle Azioni, ad oggi detenute, per tutto il periodo di durata del Patto Parasociale.

C. Azioni Oggetto del Patto Parasociale

Le Azioni oggetto del Patto Parasociale sono tutte le azioni detenute dai Partecipanti in Foncière des Régions ed, in particolare, alla data odierna:

- (i) Delfin, risulta titolare del 17% del capitale sociale di Foncière des Régions e all'esito dell'Ulteriore Conferimento, deterrà il 20,9% del capitale sociale di Foncière des Régions;
- (ii) Batipart risulta titolare del 17,5% del capitale sociale di Foncière des Régions e, all'esito dell'Ulteriore Conferimento, deterrà il 16,7% del capitale sociale di Foncière des Régions; e
- (iii) GERE risulta titolare, anche a mezzo di suoi Affiliati (come di seguito definiti), del 9,2% del capitale sociale di Foncière des Régions e, all'esito dell'Ulteriore Conferimento, deterrà il 8,8% del capitale sociale di Foncière des Régions.

D. Contenuto del Patto Parasociale – Regole di Corporate Governance di Foncière des Régions

I Partecipanti si sono impegnanti a far sì che, in ogni momento:

- (i) il Supervisory Board, sia composto da non più di 15 (quindici) membri, di cui 3 (tre) nominati tra candidati proposti all'assemblea da Batipart ("**Componente Batipart**"), 3 (tre) nominati tra candidati proposti all'assemblea da Delfin ("**Componente Delfin**"), uno sia il candidato proposto all'assemblea da GERE ("**Componente GERE**"), 6 (sei) nominati tra candidati proposti all'assemblea da altri azionisti ovvero, congiuntamente, da Batipart, Delfin e GERE e 2 (due) siano membri indipendenti. Il Presidente dovrà essere nominato tra candidati proposti da Batipart. Il Vice Presidente dovrà essere nominato tra candidati proposti da Delfin;

- (ii) il Management Board, sia composto da non più 7 (sette) membri, di cui 5 (cinque) nominati tra candidati proposti da Batipart e 2 (due) nominati tra candidati proposti da Delfin, che dovranno includere, ove possibile, i due attuali amministratori delegati di Beni Stabili. Il Presidente dovrà essere nominato tra candidati proposti da Batipart; e
- (iii) l’Audit Committee, l’Investment Committee e il Remuneration Committee, siano composti da 9 (nove) membri di cui 2 (due) nominati tra i Componenti Batipart, 2 (due) nominati tra i Componenti Delfin, 1 (uno) sia il Componente GERE e 4 (quattro) nominati tra membri del Supervisory Board diversi dai Componenti Batipart, Delfin e GERE.

I Partecipanti si sono impegnati a consultarsi in merito a qualsivoglia Decisione Significativa che il Presidente o il Vice Presidente, intenda proporre al Supervisory Board al fine di assumere una decisione condivisa al riguardo. Per Decisione Significativa, si intende qualsiasi decisione relativa a:

- (a) investimenti da parte di Foncière des Régions o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo, ad eccezione delle società quotate su mercati regolamentati, qualora il valore di tale investimento sia complessivamente superiore a Euro 300.000.000;
- (b) investimenti da parte di Foncière des Régions o di una sua controllata che rientri nel perimetro di consolidamento globale di gruppo, in società che non rientrino nel perimetro di consolidamento globale di gruppo o in società quotate su mercati regolamentati, qualora il valore di tale investimento sia complessivamente superiore ad Euro 50.000.000;
- (c) nomina e revoca dei membri del Management Board;
- (d) deliberazioni inerenti la nomina o revoca di membri del consiglio di amministrazione di Beni Stabili;
- (e) approvazione del *budget annuale* o del piano industriale strategico ed ogni modifica significativa degli stessi;
- (f) proposte all’assemblea degli azionisti di Foncière des Régions e esercizio delle deleghe conferite dalla stessa assemblea degli azionisti di Foncière des Régions in relazione a delibere di emissione di strumenti finanziari;
- (g) proposte all’assemblea degli azionisti di Foncière des Régions in relazione a delibere di approvazione di piani di *buy-back*, piani di *stock option*, l’attribuzione di Azioni a titolo gratuito ed altri piani a favore dei dipendenti di Foncière des Régions o di società del gruppo;
- (h) trasferimento di rami di azienda, partecipazioni in società o *asset*, in ciascun caso, per un importo complessivo che sia superiore ad Euro 300.000.000 (ad eccezione di operazioni infra-gruppo);
- (i) indebitamento (inclusa l’emissione di obbligazioni) o assunzione di passività, in ciascun caso, per un importo complessivo che sia superiore ad Euro 300.000.000 (ad eccezione di operazioni infra-gruppo);
- (l) sottoscrizione di accordi relativi a fusioni, operazioni di *spin-off* o conferimenti di *assets* (ad eccezione di operazioni infra-gruppo).

Nel caso in cui i Partecipanti non raggiungano una posizione comune in merito ad una Decisione Significativa (la “**Decisione Significativa Controversa**”), tale Decisione Significativa Controversa non dovrà essere sottoposta al Supervisory Board. Qualora venga sottoposta ugualmente una Decisione Significativa Controversa al Supervisory Board nonostante il dissenso manifestato, a seconda dei casi, da Delfin o Batipart (la “**Parte Dissenziente**”) e il Supervisory Board approvi la Decisione Significativa Controversa con il voto favorevole, rispettivamente, del Componente Batipart o Delfin e il voto contrario del Componente della Parte Dissenziente, la Parte Dissenziente avrà il diritto di risolvere il Patto Parasociale. Qualora, inoltre, successivamente al diciottesimo mese dalla data del Patto Parasociale, il Vice Presidente o il Presidente, a seconda dei casi, sottoponga al Supervisory Board la revoca di un membro del Management Board, nonostante il dissenso, rispettivamente, di un Componente Batipart o Delfin, e la decisione non venga approvata con il voto contrario, a seconda dei casi, di almeno un Componente Batipart o Delfin ed il voto favorevole, a seconda dei casi, di un Componente Delfin o Batipart, Delfin o Batipart, a seconda dei casi, avrà il diritto di risolvere il Patto

Parasociale. GERE avrà il diritto di recedere dal Patto Parasociale qualora una Decisione Significativa Controversa relativa ad una delle materie di cui ai punti (a), (b), (c) e (l) che precedono, sia proposta al Supervisory Board, nonostante il suo dissenso, e dallo stesso approvata con il voto favorevole di almeno un Componente Batipart o Delfin ed il dissenso del Componente GERE. In tal caso il Patto Parasociale resterà in vigore tra Delfin e GERE.

E. Limiti alla circolazione delle Azioni

E.1 Divieto di acquisti (cd. "Standstill")

1. Ad eccezione dei trasferimenti a favore di società controllanti, controllate o collegate (gli **"Affiliati"**) che, comunque, saranno consentiti solo a determinate condizioni, ciascun Partecipante è tenuto a informare, mediante apposita comunicazione (la **"Comunicazione"**), gli altri Partecipanti della propria intenzione di acquistare Azioni, indicando anche il numero delle Azioni che intende acquistare.
2. I Partecipanti si sono impegnati a non acquistare Azioni per un periodo di 10 (dieci) giorni di mercato aperto successivi alla data di ricezione della Comunicazione e a consultarsi tra loro durante tale periodo, in modo che i Partecipanti non superino, per effetto dell'acquisto, sia individualmente che nel loro insieme, le soglie di partecipazione previste dal Regolamento dell'Autorité des marchés financiers (**"AMF"**), che determinerebbero l'insorgenza di determinati obblighi in merito al lancio di una offerta pubblica su tutte le Azioni non detenute dai Partecipanti.
3. Il suddetto periodo di 10 (dieci) giorni di mercato aperto viene ridotto a 4 (quattro), nel caso in cui il relativo acquisto sia conseguente all'esercizio del diritto di prelazione, da parte di Batipart, previsto ai sensi di un accordo stipulato in data 31 maggio 2006 tra Batipart, il Groupe Crédit Mutuel CIC, Predica, GMF Vie, Azur Vie ed il Banque de Lorraine Champagne (il **"Patto del 2006"**).
4. I Partecipanti convengono che, dopo la chiusura dell'Offerta, Delfin avrà il diritto di acquistare Azioni in misura pari a non oltre lo 0,85% del capitale sociale di Foncière des Régions, restando inteso che, in tal caso, Delfin dovrà comunicare agli altri Partecipanti l'esito di tali acquisti.

E.2 Diritto di prima offerta (cd. "Right of first offer")

1. Ad eccezione dei trasferimenti a favore di Affiliati che, comunque, saranno permessi solo a determinate condizioni, Batipart o Delfin (a seconda dei casi, la **"Parte Acquirente"**) hanno un diritto di prima offerta sulle Azioni che, rispettivamente, Delfin o Batipart (a seconda dei casi, la **"Parte Venditrice"**) intendono trasferire (le **"Azioni Offerte"**), secondo la seguente procedura.
2. La Parte Venditrice dovrà inviare all'altra parte un'apposita comunicazione (la **"Comunicazione di Trasferimento"**), nella quale dovrà: (i) specificare il numero di Azioni Offerte; e (ii) invitare la parte Acquirente a formulare un'offerta d'acquisto (l'**"Offerta di Acquisto"**) delle Azioni Offerte indicate nella Comunicazione di Trasferimento.
3. Entro un periodo di 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data in cui ha ricevuto la Comunicazione di Trasferimento, la Parte Acquirente potrà presentare l'Offerta di Acquisto nella quale dovrà specificare espressamente il prezzo offerto per le Azioni Offerte, nonché i criteri di valutazione usati per determinare tale valore.
4. Entro un periodo di 60 (sessanta) giorni successivo alla ricezione dell'Offerta di Acquisto (che può essere prolungato di sette giorni nelle situazioni citate al seguente punto (iii)), la Parte Venditrice:
 - (i) potrà accettare l'Offerta di Acquisto;
 - (ii) può accettare l'offerta di uno o più terzi acquirenti, a condizione che il corrispettivo offerto sia superiore al 110% di quello contenuto nell'Offerta di Acquisto e non preveda condizioni peggiorative rispetto all'Offerta di Acquisto; e
 - (iii) nel caso in cui il corrispettivo dell'offerta formulata dai terzi acquirenti, sia pari ad una cifra compresa fra il 100% ed 110% del prezzo contenuto nell'Offerta di

Acquisto, dovrà trasmettere alla Parte Acquirente un'offerta di vendita delle Azioni Offerte al prezzo offerto dal terzo acquirente; se la Parte Acquirente non accetta tale offerta, la Parte Venditrice avrà il diritto di trasferire al terzo acquirente le Azioni Offerte al prezzo offerto dal terzo acquirente. Qualora l'offerta del terzo sia trasmessa a Delfin tra il 54° (cinquantaquattresimo) e il 60° (sessantesimo) giorno successivo alla ricezione dell'Offerta di Acquisto, il suddetto periodo di 60 giorni verrà prolungato di una settimana; oppure

- (iv) potrà decidere di non trasferire le Azioni Offerte.
5. Entro e non oltre l'ultimo giorno del suddetto periodo di 60 (sessanta) giorni, la Parte Venditrice deve comunicare alla Parte Acquirente la propria decisione di trasferire o meno alla medesima Parte Acquirente o al terzo acquirente, le Azioni Offerte. Qualora la Parte Venditrice non comunichi la propria decisione entro il suddetto periodo di tempo, si dovrà ritenere che la medesima abbia deciso di non trasferire le Azioni Offerte.
 6. Nel caso in cui la Parte Acquirente non invii l'Offerta di Acquisto entro i limiti di tempo previsti ed in conformità ai termini e condizioni di cui sopra, o non accetti di acquistare le Azioni Offerte al prezzo offerto dai terzi acquirenti, si dovrà ritenere che essa abbia rinunciato al proprio diritto di prima offerta. In tal caso, la Parte Venditrice sarà libera di trasferire le Azioni Offerte.
 7. Batipart ha lo stesso diritto di prima offerta sulle Azioni che GERE intende trasferire, agli stessi termini e condizioni riportati nei paragrafi precedenti, ad eccezione dei trasferimenti a favore di Affiliati di GERE che, comunque, saranno consentiti solo a determinate condizioni. Qualora Batipart non eserciti tale diritto di prima offerta sulle Azioni di GERE, la stessa dovrà: (i) comunicare a Delfin il numero di Azioni che GERE intende trasferire; e (ii) proporre a Delfin di designare un terzo acquirente che potrebbero sostituire Batipart in relazione all'acquisto. In caso Delfin e Batipart trovino un accordo su tale terzo acquirente, Batipart eserciterà il proprio diritto di prima offerta sulle Azioni di GERE designando tale terzo per l'acquisto delle stesse.
 8. Qualora (i) Delfin rifiuti di designare un terzo acquirente o (ii) Batipart e Delfin non raggiungano un accordo in proposito, Delfin avrà diritto a presentare un'offerta a GERE per l'acquisto delle medesime Azioni. In ogni caso, non sarà consentito a Delfin di perfezionare l'acquisto di tali Azioni, a meno che la stessa non abbia previamente concesso a Batipart un'opzione di acquisto sulle "Azioni Proporzionali Batipart" (i.e., numero di Azioni GERE pari al numero di Azioni detenute da GERE e offerte a Delfin, moltiplicato per il numero complessivo di Azioni detenute da Batipart, diviso per il numero complessivo di Azioni detenute da Batipart e Delfin). Tale opzione d'acquisto potrà essere esercitata, in tutto o in parte, fino al verificarsi del primo tra i seguenti eventi: (i) la data di scadenza/risoluzione del Patto Parasociale e (ii) la scadenza del diciottesimo mese successivo al perfezionamento dell'acquisto da parte di Delfin delle suddette Azioni di GERE. Durante il periodo in cui potrà essere esercitata la predetta opzione di acquisto, Delfin avrà il diritto di cedere a terzi, in tutto o in parte, le Azioni Proporzionali Batipart, dandone comunicazione a Batipart.

E.3 Diritto di co-acquisto (cd. "Buy-along right")

1. Nel caso in cui Batipart eserciti il suo diritto di prima offerta sulle azioni detenute da GERE o il suo diritto di prelazione sulle azioni detenute da ciascuno di: Groupe Crédit Mutuel CIC, Predica, GMF Vie, Azur Vie e Banque de Lorraine Champagne (ciascuno di essi, un "Altro Azionista"), in base al summenzionato Patto del 2006, Batipart dovrà inviare a Delfin una comunicazione (la "Comunicazione di Co-acquisto") in cui: (i) viene specificato il numero delle Azioni offerte in vendita ed il prezzo proposto dalla stessa Batipart, e (ii) viene offerto a Delfin di acquistare, unitamente a Batipart, parte delle stesse Azioni fino ad un quantitativo massimo di titoli azionari pari al numero delle Azioni Proporzionali Delfin, in ogni caso subordinatamente (x) all'accettazione, da parte di GERE o dell'Altro Azionista dell'offerta di acquisto di Batipart o (y) alla decisione di Batipart di acquistare le Azioni offerte, ad un prezzo pari a quello offerto dal terzo acquirente ai sensi di quanto previsto nel paragrafo E.2.4 (iii) che precede o nel Patto del 2006, a seconda dei casi. Per "Azioni Proporzionali Delfin", si intende un numero di

Azioni uguale al numero di Azioni offerte a Batipart moltiplicato per il numero complessivo di Azioni detenute da Delfin, diviso per il numero complessivo di Azioni detenute da Batipart e Delfin.

2. Entro 8 (otto) giorni dalla ricezione della Comunicazione di Co-acquisto, Delfin avrà il diritto di inviare a Batipart una comunicazione contenente la propria decisione di acquistare parte delle Azioni offerte fino ad un quantitativo massimo pari a quello delle Azioni Proporzionali Delfin nonché di formulare un'offerta scritta e irrevocabile per l'acquisto, fino ad un massimo pari alle Azioni Proporzionali Delfin, del quantitativo di Azioni indicato nella Comunicazione di Co-acquisto (le "**Azioni Co-acquistate**"), ad un prezzo massimo pari al 110% del prezzo offerto da Batipart a GERE o all'Altro Azionista.
3. Nel caso in cui Delfin abbia formulato un'offerta di co-acquisto e:
 - (i) l'offerta d'acquisto di Batipart sia stata accettata da GERE ai sensi delle disposizioni del precedente punto E.2.7, o dall'Altro Azionista in conformità a quanto previsto nel Patto del 2006, oppure
 - (ii) Batipart abbia accettato di acquistare le Azioni offerte al prezzo indicato nell'offerta del terzo acquirente, ricevuta da GERE in conformità alle disposizioni del punto E.2.4 (iii) che precede o dall'Altro Azionista in conformità a quanto previsto nel Patto del 2006 che si collochi in un *range* compreso fra il 100% e il 110% rispetto al prezzo offerto da Batipart.

Batipart dovrà subito comunicare a Delfin tale accettazione e Delfin dovrà acquistare le Azioni Co-acquistate direttamente da GERE o dall'Altro Azionista, a seconda dei casi, unitamente all'acquisto da parte di Batipart delle rimanenti Azioni, ai termini e condizioni sopra indicati al punto E.2.4 o nel Patto del 2006 a seconda dei casi, al prezzo concordato fra Batipart e GERE o il relativo Altro Azionista entro il limite del 110% del prezzo indicato nell'offerta di acquisto di Batipart.

4. Nel caso in cui l'Altro Azionista si rifiuti di vendere, ai sensi del Patto del 2006, direttamente a Delfin le Azioni Co-acquistate, Batipart dovrà (i) acquistare da tale Altro Azionista tutte le Azioni offerte (ivi comprese le Azioni Co-acquistate), ai termini ed alle condizioni previsti nel relativo Patto del 2006, al prezzo concordato tra Batipart e tale Altro Azionista e (ii) vendere immediatamente a Delfin le Azioni Co-acquistate, allo stesso prezzo, termini e condizioni.
5. Qualora Delfin non formuli alcuna offerta di co-acquisto o non acquisti le Azioni Co-acquistate, nel periodo di tempo ed ai termini e condizioni appena indicati, si dovrà ritenere che la medesima abbia rinunciato al proprio diritto di co-acquisto e Batipart dovrà acquistare tutte le Azioni offerte da GERE o dall'Altro Azionista.

E.4 Diritto di prelazione (cd. "Pre-emption right")

1. Nel caso in cui venga lanciata un'offerta pubblica di acquisto sulle Azioni, i Partecipanti si impegnano a consultarsi tra loro al fine di concordare ed adottare una posizione comune in merito a tale offerta.
2. Nel caso in cui Delfin e/o GERE intendano aderire in tutto o in parte a tale offerta pubblica d'acquisto, Batipart potrà avvalersi di un diritto di prelazione in linea con quanto di seguito indicato.
3. Nel caso in cui Batipart intenda acquisire le Azioni da Delfin o GERE, la medesima è tenuta a comunicare a Delfin e/o a GERE la propria decisione, in merito all'esercizio del diritto di prelazione.
4. Nel caso in cui Batipart abbia esercitato il suo diritto di prelazione e l'AMF dichiarerà che si può accettare un'offerta pubblica concorrente ovvero l'offerta venga revocata o non abbia successo, o in caso di rinuncia da parte dell'offerente, Batipart avrà il diritto di non acquistare le Azioni da Delfin e/o GERE.
5. Qualora Batipart abbia acquistato le Azioni detenute da GERE e portate in adesione alla suddetta offerta, mentre Delfin non abbia aderito alla stessa offerta, Batipart dovrà: (i) comunicare a Delfin il numero di Azioni acquistate da GERE; e (ii) proporre a Delfin di acquistare un quantitativo di Azioni GERE pari al numero di Azioni Proporzionali Delfin Oggetto di Prelazione (i.e., un numero di Azioni pari al numero delle Azioni acquisite in

prelazione moltiplicato per il numero complessivo di Azioni detenute da Delfin, diviso per il numero complessivo di Azioni detenute da Batipart e Delfin).

6. Qualora (i) Batipart non abbia acquisito le Azioni detenute da GERE e/o Delfin e portate in adesione alla suddetta offerta e/o Batipart abbia rinunciato al suo diritto secondo quanto riportato nel punto E.4.4. che precede e (ii) la stessa Batipart decida di portare in adesione all'offerta le proprie Azioni, Delfin avrà un diritto di prelazione per l'acquisto delle medesime Azioni.
7. Nel caso in cui Delfin abbia esercitato il suo diritto di prelazione e l'AMF dichiari che si possa accettare un'offerta pubblica concorrente ovvero l'offerta venga revocata o non abbia successo, o in caso di rinuncia da parte dell'offerente, Delfin avrà il diritto di non procedere all'acquisto delle Azioni da Batipart. Batipart avrà altresì il diritto di non vendere le Azioni a Delfin qualora l'offerta venga revocata o non abbia successo, o in caso di rinuncia da parte dell'offerente.

E.5 Divieto di cessione (cd. "Lock-up")

Ad eccezione dei trasferimenti a favore di Affiliati che, comunque, saranno consentiti solo a determinate condizioni, Batipart e Delfin si sono reciprocamente impegnate per una durata di due anni dalla stipula del Patto Parasociale a non trasferire più del 50% delle rispettive partecipazioni azionarie in Foncière des Régions senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte.

F. Data di sottoscrizione del Patto Parasociale

Il Patto Parasociale è stato sottoscritto in data 4 maggio 2007.

G. Durata del Patto Parasociale e cause di recesso

Il Patto Parasociale è efficace dalla data di sottoscrizione dello stesso fino alla scadenza del quinto anniversario della stessa data. Potrà essere tacitamente rinnovato per ulteriori periodi di due anni, salvo disdetta da comunicarsi da ciascuno dei Partecipanti con un preavviso di sei mesi rispetto alla suindicata data di scadenza. Gli obblighi di confidenzialità resteranno validi tra i Partecipanti per ulteriori due anni dalla data di scadenza del Patto Parasociale.

I Partecipanti hanno convenuto che, nel caso in cui la partecipazione azionaria di a) GERE diminuisca sino a divenire pari o inferiore al 2% del capitale della Foncière des Régions, b) Delfin diminuisca sino a divenire pari o inferiore al 3% del capitale della Foncière des Régions e c) Batipart diminuisca sino a divenire pari o inferiore al 3% del capitale della Foncière des Régions, le stesse GERE, Delfin o Batipart (a seconda dei casi) cesseranno di essere parte del presente Patto Parasociale, fermo restando che in caso di recesso da parte di GERE, il Patto Parasociale continuerà a rimanere in vigore fra Delfin e Batipart. Nell'ipotesi sub. a) che precede, GERE dovrà anche far in modo che il Componente GERE nominato nei Comitati si dimetta.

I Partecipanti hanno convenuto che, nel caso in cui Delfin comunichi a Batipart di non essere ulteriormente controllata dal Sig. Leonardo Del Vecchio, o dai discendenti diretti del medesimo (i.e. nel caso in cui il Sig. Leonardo Del Vecchio o i suoi discendenti diretti non detengano ulteriormente, direttamente o meno, individualmente od unitamente, oltre il 50% del capitale sociale e dei diritti di voto di Delfin), ovvero Batipart venga comunque a conoscenza di tale circostanza, Batipart avrà il diritto di recedere dal Patto Parasociale.

I Partecipanti hanno convenuto che, nel caso in cui Batipart comunichi a Delfin o GERE di non essere ulteriormente controllata dal Sig. Charles Ruggieri, o dai discendenti diretti del medesimo (i.e. nel caso in cui il Sig. Charles Ruggieri o i suoi discendenti diretti non detengano ulteriormente, direttamente o meno, individualmente od unitamente, oltre il 50% del capitale sociale e dei diritti di voto di Batipart), ovvero Delfin e GERE vengano comunque a conoscenza di tale circostanza, Delfin e GERE avranno, ciascuna, il diritto di recedere dal Patto Parasociale.

Nel caso in cui i risultati finanziari ottenuti da Foncière des Régions (i) negli esercizi fiscali al 31 dicembre 2008 e 2009 o (ii) negli esercizi fiscali al 31 dicembre 2009 e 2010, siano considerevolmente inferiori rispetto a quelli previsti nei relativi business plans di Foncière des Régions, a condizione che tali risultati siano fondati sullo stesso perimetro di assets contemplato nei suddetti business plans, siano stati conseguiti nello stesso contesto economico e non si siano verificati eventi o circostanze straordinari, Delfin avrà il diritto, in qualsiasi momento nel periodo di 6 (sei) mesi successivo al termine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 ovvero, a seconda dei casi, al 31 dicembre 2010 di recedere dal Patto Parasociale, inviando una comunicazione a Batipart.

H. Controllo

Nessuno dei Partecipanti esercita il controllo su Foncière des Régions.

I. Soggetto presso il quale gli strumenti finanziari sono depositati

Il Patto Parasociale non contiene obblighi di deposito delle azioni Foncière des Régions conferite al presente Patto Parasociale.

Del Patto Parasociale sarà altresì data pubblicità mediante il deposito presso il Registro delle Imprese di Roma entro il 18 maggio 2007.

14 maggio 2007

O. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

Sono a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede sociale di:

- Foncière des Régions, avenue Foch n. 46, Metz;
- Beni Stabili S.p.A., Via Piemonte n. 38, Roma;
- BNP Paribas Securities Services S.A., Succursale di Milano, Via Ansperto n. 5, Milano;
- Borsa Italiana S.p.A., Piazza degli Affari n. 6, Milano;

i documenti relativi all'Offerente e all'Emittente di seguito indicati.

O.1 Offerente

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006, corredato dagli allegati previsti dalla legge e bilancio consolidato del gruppo Foncière des Régions al 31 dicembre 2006 e prospetto relativo all'aumento di capitale dell'Offerente, approvato in data 4 aprile 2007 e deliberato in data 4 maggio 2007; quest'ultimo documento è stato approvato dall'Autorité des Marchés Financiers in data 20 aprile 2007 ed è altresì disponibile sul sito internet dell'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

O.2 Emittente

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006, corredato dalla relazione sulla gestione degli amministratori e dagli altri allegati previsti dalla legge e bilancio consolidato del gruppo Beni Stabili al 31 dicembre 2006 e relazione trimestrale al 31 marzo 2007.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Offerta appartiene all'Offerente. L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Foncière des Régions

- DICHIARA** – di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità dell’Offerta come dal Documento di Offerta predisposto ai fini delle stesse e di cui all’avviso pubblicato in sintesi sul quotidiano Il Sole 24 Ore, depositato presso la sede legale dell’Offerente e presso la sede legale di Borsa Italiana S.p.A., in Milano, Piazza degli Affari, n. 6, consegnato agli Intermediari Incaricati (come definiti nel Documento di Offerta) e messo a disposizione sul sito internet www.foncieredesregions.fr, ed in particolare di quelle concernenti il corrispettivo dell’Offerta, descritte nel Documento di Offerta.
- ADERISCE** – irrevocabilmente all’Offerta (come definita nelle Premesse del Documento di Offerta) per n. _____ Azioni BS,
 che risultano già depositate presso codesto Intermediario Incaricato nel deposito titoli n. _____, intestato a _____;
 che verranno immesse, a seguito di liquidazione di borsa, nel deposito titoli n. _____ presso codesto Intermediario, intestato a _____;
 che vengono depositate presso codesto Intermediario Incaricato, contestualmente alla sottoscrizione della presente scheda;
 che verranno trasferite/depositate a/preso codesto Intermediario Incaricato, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente Scheda di Adesione, dall’Intermediario Depositario delle Azioni BS.
- AUTORIZZA** – l’immissione delle Azioni BS sopra indicate in un deposito transitorio presso codesto Intermediario Incaricato, vincolato ai fini della presente Offerta.
- CONSENTE** – sin d’ora il trasferimento a Foncière des Régions delle Azioni BS immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendo a codesto Intermediario Incaricato mandato irrevocabile ad eseguire o a far eseguire, in nome e per conto del sottoscritto, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni BS, nonché apporre o fare apporre la firma di girata sui certificati azionari, ove del caso.
- DICHIARA** – di accettare sin d’ora lo storno dell’operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente scheda e nei certificati presentati, e in particolare alla consegna delle Azioni BS rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili o dall’esercizio delle opzioni oggetto del Piano di Stock Option, ovvero a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna degli stessi.
- PRENDE ATTO** – 1. che nel Documento di Offerta è previsto che il trasferimento delle Azioni BS in proprietà all’Offerente avverranno il quinto giorno lavorativo dalla chiusura del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta), presso l’Intermediario Incaricato che ha ricevuto la presente scheda, previa verifica della regolarità formale della presente adesione;
 2. che nessuna spesa o commissione è a proprio carico.
- CONFERISCE** – mandato irrevocabile all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta a vendere, in nome e per conto del sottoscritto, le eventuali parti frazionarie di propria spettanza, pari a _____ azioni Foncière des Régions, derivanti dallo scambio con le Azioni BS secondo le modalità previste nel Paragrafo E.1 del Documento di Offerta, versando il Controvalore delle Parti Frazionarie (determinato in base alle modalità indicate nel Paragrafo F.2 del Documento di Offerta) secondo le modalità di seguito indicate.
- AUTORIZZA** – codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare il corrispettivo dell’Offerta:
 1. con il deposito di numero azioni Foncière des Régions, mediante registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
 2. a comunicare all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta le parti frazionarie di propria spettanza derivanti dallo scambio con le Azioni BS, pari a _____ azioni Foncière des Régions, regolandone/facendo regolare il Controvalore delle Parti Frazionarie:
 3.1 mediante versamento sul c/c _____ n. _____ intestato a _____, presso _____, ABI _____ CAB _____;
 3.2 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a _____.
- DICHIARA** – sotto la propria responsabilità: (i) di non aver inviato né ricevuto copie del Documento di Offerta o della scheda di adesione negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America né di aver in qualsiasi altro modo utilizzato in relazione all’Offerta, direttamente o indirettamente, la posta degli Stati Uniti d’America o altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio internazionale (quali in via esemplificativa e non limitativa, il servizio postale, il fax, il telex, il telefono, la posta elettronica e Internet) né qualsivoglia struttura o attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali degli Stati Uniti d’America, (ii) di non essere una “persona statunitense” (come definita nella *Regulation S* emanata dalla *Securities and Exchange Commission*, ai sensi del *Securities Act* del 1933, e successive modifiche) e (iii) di non agire in qualità di mandatario o intestatario fiduciario di un soggetto che abbia impartito istruzioni con riferimento all’Offerta negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America o per conto o nell’interesse di una “persona statunitense”.

L’Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all’atto della presentazione da parte dell’aderente e sotto la propria responsabilità di essere depositario delle sopraindicate Azioni BS di proprietà dell’aderente e di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni BS presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente presso Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta).

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, si rende noto che i dati personali forniti all’atto della sottoscrizione della presente scheda saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche per finalità direttamente connesse e strumentali all’operazione. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all’art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. L’acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria ed è pertanto essenziale per la ricevibilità della presente Scheda di Adesione. Titolari del trattamento dei dati sono Foncière des Régions e l’Intermediario Incaricato indicato nel Documento di Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare i diritti di cui all’art. 7 del Codice della privacy. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell’operazione, dall’Offerente, dall’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta (come definito nel Documento di Offerta), dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società da tutti questi individuate che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all’esecuzione dell’operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente agli stessi Offerente, Intermediari Incaricati e Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l’identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).

_____, li _____

- DICHIARA** – di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità dell’Offerta come dal Documento di Offerta predisposto ai fini delle stesse e di cui all’avviso pubblicato in sintesi sul quotidiano Il Sole 24 Ore, depositato presso la sede legale dell’Offerente e presso la sede legale di Borsa Italiana S.p.A., in Milano, Piazza degli Affari, n. 6, consegnato agli Intermediari Incaricati (come definiti nel Documento di Offerta) e messo a disposizione sul sito internet www.foncieresdesregions.fr, ed in particolare di quelle concernenti il corrispettivo dell’Offerta, descritte nel Documento di Offerta.
- ADERISCE** – irrevocabilmente all’Offerta (come definita nelle Premesse del Documento di Offerta) per n. _____ Azioni BS,
 che risultano già depositate presso codesto Intermediario Incaricato nel deposito titoli n. _____, intestato a _____;
 che verranno immesse, a seguito di liquidazione di borsa, nel deposito titoli n. _____ presso codesto Intermediario, intestato a _____;
 che vengono depositate presso codesto Intermediario Incaricato, contestualmente alla sottoscrizione della presente scheda;
 che verranno trasferite/depositate a/preso codesto Intermediario Incaricato, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente Scheda di Adesione, dall’Intermediario Depositario delle Azioni BS.
- AUTORIZZA** – l’immissione delle Azioni BS sopra indicate in un deposito transitorio presso codesto Intermediario Incaricato, vincolato ai fini della presente Offerta.
- CONSENTE** – sin d’ora il trasferimento a Foncière des Régions delle Azioni BS immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendo a codesto Intermediario Incaricato mandato irrevocabile ad eseguire o a far eseguire, in nome e per conto del sottoscritto, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni BS, nonché apporre o fare apporre la firma di girata sui certificati azionari, ove del caso.
- DICHIARA** – di accettare sin d’ora lo storno dell’operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente scheda e nei certificati presentati, e in particolare alla consegna delle Azioni BS rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili o dall’esercizio delle opzioni oggetto del Piano di Stock Option, ovvero a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna degli stessi.
- PRENDE ATTO** – 1. che nel Documento di Offerta è previsto che il trasferimento delle Azioni BS in proprietà all’Offerente avverranno il quinto giorno lavorativo dalla chiusura del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta), presso l’Intermediario Incaricato che ha ricevuto la presente scheda, previa verifica della regolarità formale della presente adesione;
 2. che nessuna spesa o commissione è a proprio carico.
- CONFERISCE** – mandato irrevocabile all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta a vendere, in nome e per conto del sottoscritto, le eventuali parti frazionarie di propria spettanza, pari a _____ azioni Foncière des Régions, derivanti dallo scambio con le Azioni BS secondo le modalità previste nel Paragrafo E.1 del Documento di Offerta, versando il Controvalore delle Parti Frazionarie (determinato in base alle modalità indicate nel Paragrafo F.2 del Documento di Offerta) secondo le modalità di seguito indicate.
- AUTORIZZA** – codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare il corrispettivo dell’Offerta:
 1. con il deposito di numero azioni Foncière des Régions, mediante registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
 2. a comunicare all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta le parti frazionarie di propria spettanza derivanti dallo scambio con le Azioni BS, pari a _____ azioni Foncière des Régions, regolandone/facendo regolare il Controvalore delle Parti Frazionarie:
 3.1 mediante versamento sul c/c _____ n. _____ intestato a _____, presso _____, ABI _____ CAB _____;
 3.2 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a _____.
- DICHIARA** – sotto la propria responsabilità: (i) di non aver inviato né ricevuto copie del Documento di Offerta o della scheda di adesione negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America né di aver in qualsiasi altro modo utilizzato in relazione all’Offerta, direttamente o indirettamente, la posta degli Stati Uniti d’America o altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio internazionale (quali in via esemplificativa e non limitativa, il servizio postale, il fax, il telex, il telefono, la posta elettronica e Internet) né qualsivoglia struttura o attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali degli Stati Uniti d’America, (ii) di non essere una “persona statunitense” (come definita nella *Regulation S* emanata dalla *Securities and Exchange Commission*, ai sensi del *Securities Act* del 1933, e successive modifiche) e (iii) di non agire in qualità di mandatario o intestatario fiduciario di un soggetto che abbia impartito istruzioni con riferimento all’Offerta negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America o per conto o nell’interesse di una “persona statunitense”.

L’Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all’atto della presentazione da parte dell’aderente e sotto la propria responsabilità di essere depositario delle sopraindicate Azioni BS di proprietà dell’aderente e di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni BS presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente presso Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta).

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, si rende noto che i dati personali forniti all’atto della sottoscrizione della presente scheda saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche per finalità direttamente connesse e strumentali all’operazione. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all’art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. L’acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria ed è pertanto essenziale per la ricevibilità della presente Scheda di Adesione. Titolari del trattamento dei dati sono Foncière des Régions e l’Intermediario Incaricato indicato nel Documento di Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare i diritti di cui all’art. 7 del Codice della privacy. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell’operazione, dall’Offerente, dall’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta (come definito nel Documento di Offerta), dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società da tutti questi individuate che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all’esecuzione dell’operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente agli stessi Offerente, Intermediari Incaricati e Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l’identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).

_____, li _____

L’Aderente (o il suo Rappresentante)

L’Intermediario Depositario

L’Intermediario Incaricato

- DICHIARA** – di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità dell’Offerta come dal Documento di Offerta predisposto ai fini delle stesse e di cui all’avviso pubblicato in sintesi sul quotidiano Il Sole 24 Ore, depositato presso la sede legale dell’Offerente e presso la sede legale di Borsa Italiana S.p.A., in Milano, Piazza degli Affari, n. 6, consegnato agli Intermediari Incaricati (come definiti nel Documento di Offerta) e messo a disposizione sul sito internet www.foncieresdesregions.fr, ed in particolare di quelle concernenti il corrispettivo dell’Offerta, descritte nel Documento di Offerta.
- ADERISCE** – irrevocabilmente all’Offerta (come definita nelle Premesse del Documento di Offerta) per n. _____ Azioni BS,
 che risultano già depositate presso codesto Intermediario Incaricato nel deposito titoli n. _____, intestato a _____;
 che verranno immesse, a seguito di liquidazione di borsa, nel deposito titoli n. _____ presso codesto Intermediario, intestato a _____;
 che vengono depositate presso codesto Intermediario Incaricato, contestualmente alla sottoscrizione della presente scheda;
 che verranno trasferite/depositate a/preso codesto Intermediario Incaricato, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente Scheda di Adesione, dall’Intermediario Depositario delle Azioni BS.
- AUTORIZZA** – l’immissione delle Azioni BS sopra indicate in un deposito transitorio presso codesto Intermediario Incaricato, vincolato ai fini della presente Offerta.
- CONSENTE** – sin d’ora il trasferimento a Foncière des Régions delle Azioni BS immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendo a codesto Intermediario Incaricato mandato irrevocabile ad eseguire o a far eseguire, in nome e per conto del sottoscritto, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni BS, nonché apporre o fare apporre la firma di girata sui certificati azionari, ove del caso.
- DICHIARA** – di accettare sin d’ora lo storno dell’operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente scheda e nei certificati presentati, e in particolare alla consegna delle Azioni BS rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili o dall’esercizio delle opzioni oggetto del Piano di Stock Option, ovvero a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna degli stessi.
- PRENDE ATTO** – 1. che nel Documento di Offerta è previsto che il trasferimento delle Azioni BS in proprietà all’Offerente avverranno il quinto giorno lavorativo dalla chiusura del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta), presso l’Intermediario Incaricato che ha ricevuto la presente scheda, previa verifica della regolarità formale della presente adesione;
 2. che nessuna spesa o commissione è a proprio carico.
- CONFERISCE** – mandato irrevocabile all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta a vendere, in nome e per conto del sottoscritto, le eventuali parti frazionarie di propria spettanza, pari a _____ azioni Foncière des Régions, derivanti dallo scambio con le Azioni BS secondo le modalità previste nel Paragrafo E.1 del Documento di Offerta, versando il Controvalore delle Parti Frazionarie (determinato in base alle modalità indicate nel Paragrafo F.2 del Documento di Offerta) secondo le modalità di seguito indicate.
- AUTORIZZA** – codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare il corrispettivo dell’Offerta:
 1. con il deposito di numero azioni Foncière des Régions, mediante registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
 2. a comunicare all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta le parti frazionarie di propria spettanza derivanti dallo scambio con le Azioni BS, pari a _____ azioni Foncière des Régions, regolandone/facendo regolare il Controvalore delle Parti Frazionarie:
 3.1 mediante versamento sul c/c _____ n. _____ intestato a _____, presso _____, ABI _____ CAB _____;
 3.2 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a _____.
- DICHIARA** – sotto la propria responsabilità: (i) di non aver inviato né ricevuto copie del Documento di Offerta o della scheda di adesione negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America né di aver in qualsiasi altro modo utilizzato in relazione all’Offerta, direttamente o indirettamente, la posta degli Stati Uniti d’America o altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio internazionale (quali in via esemplificativa e non limitativa, il servizio postale, il fax, il telex, il telefono, la posta elettronica e Internet) né qualsivoglia struttura o attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali degli Stati Uniti d’America, (ii) di non essere una “persona statunitense” (come definita nella *Regulation S* emanata dalla *Securities and Exchange Commission*, ai sensi del *Securities Act* del 1933, e successive modifiche) e (iii) di non agire in qualità di mandatario o intestatario fiduciario di un soggetto che abbia impartito istruzioni con riferimento all’Offerta negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America o per conto o nell’interesse di una “persona statunitense”.

L’Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all’atto della presentazione da parte dell’aderente e sotto la propria responsabilità di essere depositario delle sopraindicate Azioni BS di proprietà dell’aderente e di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni BS presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente presso Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta).

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, si rende noto che i dati personali forniti all’atto della sottoscrizione della presente scheda saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche per finalità direttamente connesse e strumentali all’operazione. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all’art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. L’acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria ed è pertanto essenziale per la ricevibilità della presente Scheda di Adesione. Titolari del trattamento dei dati sono Foncière des Régions e l’Intermediario Incaricato indicato nel Documento di Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare i diritti di cui all’art. 7 del Codice della privacy. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell’operazione, dall’Offerente, dall’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta (come definito nel Documento di Offerta), dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società da tutti questi individuate che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all’esecuzione dell’operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente agli stessi Offerente, Intermediari Incaricati e Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l’identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).

_____, li _____

L’Aderente (o il suo Rappresentante)

L’Intermediario Depositario

L’Intermediario Incaricato

- DICHIARA** – di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità dell’Offerta come dal Documento di Offerta predisposto ai fini delle stesse e di cui all’avviso pubblicato in sintesi sul quotidiano Il Sole 24 Ore, depositato presso la sede legale dell’Offerente e presso la sede legale di Borsa Italiana S.p.A., in Milano, Piazza degli Affari, n. 6, consegnato agli Intermediari Incaricati (come definiti nel Documento di Offerta) e messo a disposizione sul sito internet www.foncieredesregions.fr, ed in particolare di quelle concernenti il corrispettivo dell’Offerta, descritte nel Documento di Offerta.
- ADERISCE** – irrevocabilmente all’Offerta (come definita nelle Premesse del Documento di Offerta) per n. _____ Azioni BS,
 che risultano già depositate presso codesto Intermediario Incaricato nel deposito titoli n. _____, intestato a _____;
 che verranno immesse, a seguito di liquidazione di borsa, nel deposito titoli n. _____ presso codesto Intermediario, intestato a _____;
 che vengono depositate presso codesto Intermediario Incaricato, contestualmente alla sottoscrizione della presente scheda;
 che verranno trasferite/depositate a/preso codesto Intermediario Incaricato, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente Scheda di Adesione, dall’Intermediario Depositario delle Azioni BS.
- AUTORIZZA** – l’immissione delle Azioni BS sopra indicate in un deposito transitorio presso codesto Intermediario Incaricato, vincolato ai fini della presente Offerta.
- CONSENTE** – sin d’ora il trasferimento a Foncière des Régions delle Azioni BS immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendo a codesto Intermediario Incaricato mandato irrevocabile ad eseguire o a far eseguire, in nome e per conto del sottoscritto, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni BS, nonché apporre o fare apporre la firma di girata sui certificati azionari, ove del caso.
- DICHIARA** – di accettare sin d’ora lo storno dell’operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente scheda e nei certificati presentati, e in particolare alla consegna delle Azioni BS rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili o dall’esercizio delle opzioni oggetto del Piano di Stock Option, ovvero a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna degli stessi.
- PRENDE ATTO** – 1. che nel Documento di Offerta è previsto che il trasferimento delle Azioni BS in proprietà all’Offerente avverranno il quinto giorno lavorativo dalla chiusura del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta), presso l’Intermediario Incaricato che ha ricevuto la presente scheda, previa verifica della regolarità formale della presente adesione;
 2. che nessuna spesa o commissione è a proprio carico.
- CONFERISCE** – mandato irrevocabile all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta a vendere, in nome e per conto del sottoscritto, le eventuali parti frazionarie di propria spettanza, pari a _____ azioni Foncière des Régions, derivanti dallo scambio con le Azioni BS secondo le modalità previste nel Paragrafo E.1 del Documento di Offerta, versando il Controvalore delle Parti Frazionarie (determinato in base alle modalità indicate nel Paragrafo F.2 del Documento di Offerta) secondo le modalità di seguito indicate.
- AUTORIZZA** – codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare il corrispettivo dell’Offerta:
 1. con il deposito di numero azioni Foncière des Régions, mediante registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
 2. a comunicare all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta le parti frazionarie di propria spettanza derivanti dallo scambio con le Azioni BS, pari a _____ azioni Foncière des Régions, regolandone/facendo regolare il Controvalore delle Parti Frazionarie:
 3.1 mediante versamento sul c/c _____ n. _____ intestato a _____, presso _____, ABI _____ CAB _____;
 3.2 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a _____.
- DICHIARA** – sotto la propria responsabilità: (i) di non aver inviato né ricevuto copie del Documento di Offerta o della scheda di adesione negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America né di aver in qualsiasi altro modo utilizzato in relazione all’Offerta, direttamente o indirettamente, la posta degli Stati Uniti d’America o altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio internazionale (quali in via esemplificativa e non limitativa, il servizio postale, il fax, il telex, il telefono, la posta elettronica e Internet) né qualsivoglia struttura o attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali degli Stati Uniti d’America, (ii) di non essere una “persona statunitense” (come definita nella *Regulation S* emanata dalla *Securities and Exchange Commission*, ai sensi del *Securities Act* del 1933, e successive modifiche) e (iii) di non agire in qualità di mandatario o intestatario fiduciario di un soggetto che abbia impartito istruzioni con riferimento all’Offerta negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America o per conto o nell’interesse di una “persona statunitense”.

L’Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all’atto della presentazione da parte dell’aderente e sotto la propria responsabilità di essere depositario delle sopraindicate Azioni BS di proprietà dell’aderente e di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni BS presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente presso Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta).

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, si rende noto che i dati personali forniti all’atto della sottoscrizione della presente scheda saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche per finalità direttamente connesse e strumentali all’operazione. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all’art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. L’acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria ed è pertanto essenziale per la ricevibilità della presente Scheda di Adesione. Titolari del trattamento dei dati sono Foncière des Régions e l’Intermediario Incaricato indicato nel Documento di Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare i diritti di cui all’art. 7 del Codice della privacy. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell’operazione, dall’Offerente, dall’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta (come definito nel Documento di Offerta), dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società da tutti questi individuate che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all’esecuzione dell’operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente agli stessi Offerente, Intermediari Incaricati e Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l’identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).

_____, li _____

L’Aderente (o il suo Rappresentante)

L’Intermediario Depositario

L’Intermediario Incaricato

- DICHIARA** – di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità dell’Offerta come dal Documento di Offerta predisposto ai fini delle stesse e di cui all’avviso pubblicato in sintesi sul quotidiano Il Sole 24 Ore, depositato presso la sede legale dell’Offerente e presso la sede legale di Borsa Italiana S.p.A., in Milano, Piazza degli Affari, n. 6, consegnato agli Intermediari Incaricati (come definiti nel Documento di Offerta) e messo a disposizione sul sito internet www.foncieredesregions.fr, ed in particolare di quelle concernenti il corrispettivo dell’Offerta, descritte nel Documento di Offerta.
- ADERISCE** – irrevocabilmente all’Offerta (come definita nelle Premesse del Documento di Offerta) per n. _____ Azioni BS,
 che risultano già depositate presso codesto Intermediario Incaricato nel deposito titoli n. _____, intestato a _____;
 che verranno immesse, a seguito di liquidazione di borsa, nel deposito titoli n. _____ presso codesto Intermediario, intestato a _____;
 che vengono depositate presso codesto Intermediario Incaricato, contestualmente alla sottoscrizione della presente scheda;
 che verranno trasferite/depositate a/preso codesto Intermediario Incaricato, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente Scheda di Adesione, dall’Intermediario Depositario delle Azioni BS.
- AUTORIZZA** – l’immissione delle Azioni BS sopra indicate in un deposito transitorio presso codesto Intermediario Incaricato, vincolato ai fini della presente Offerta.
- CONSENTE** – sin d’ora il trasferimento a Foncière des Régions delle Azioni BS immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendo a codesto Intermediario Incaricato mandato irrevocabile ad eseguire o a far eseguire, in nome e per conto del sottoscritto, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni BS, nonché apporre o fare apporre la firma di girata sui certificati azionari, ove del caso.
- DICHIARA** – di accettare sin d’ora lo storno dell’operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente scheda e nei certificati presentati, e in particolare alla consegna delle Azioni BS rivenienti dalla conversione delle Obbligazioni Convertibili o dall’esercizio delle opzioni oggetto del Piano di Stock Option, ovvero a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna degli stessi.
- PRENDE ATTO** – 1. che nel Documento di Offerta è previsto che il trasferimento delle Azioni BS in proprietà all’Offerente avverranno il quinto giorno lavorativo dalla chiusura del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta), presso l’Intermediario Incaricato che ha ricevuto la presente scheda, previa verifica della regolarità formale della presente adesione;
2. che nessuna spesa o commissione è a proprio carico.
- CONFERISCE** – mandato irrevocabile all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta a vendere, in nome e per conto del sottoscritto, le eventuali parti frazionarie di propria spettanza, pari a _____ azioni Foncière des Régions, derivanti dallo scambio con le Azioni BS secondo le modalità previste nel Paragrafo E.1 del Documento di Offerta, versando il Controvalore delle Parti Frazionarie (determinato in base alle modalità indicate nel Paragrafo F.2 del Documento di Offerta) secondo le modalità di seguito indicate.
- AUTORIZZA** – codesto Intermediario Incaricato a regolare/far regolare il corrispettivo dell’Offerta:
1. con il deposito di numero azioni Foncière des Régions, mediante registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
2. a comunicare all’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta le parti frazionarie di propria spettanza derivanti dallo scambio con le Azioni BS, pari a _____ azioni Foncière des Régions, regolandone/facendo regolare il Controvalore delle Parti Frazionarie:
3.1 mediante versamento sul c/c _____ n. _____ intestato a _____, presso _____, ABI _____ CAB _____;
3.2 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a _____.
- DICHIARA** – sotto la propria responsabilità: (i) di non aver inviato né ricevuto copie del Documento di Offerta o della scheda di adesione negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America né di aver in qualsiasi altro modo utilizzato in relazione all’Offerta, direttamente o indirettamente, la posta degli Stati Uniti d’America o altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio internazionale (quali in via esemplificativa e non limitativa, il servizio postale, il fax, il telex, il telefono, la posta elettronica e Internet) né qualsivoglia struttura o attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali degli Stati Uniti d’America, (ii) di non essere una “persona statunitense” (come definita nella *Regulation S* emanata dalla *Securities and Exchange Commission*, ai sensi del *Securities Act* del 1933, e successive modifiche) e (iii) di non agire in qualità di mandatario o intestatario fiduciario di un soggetto che abbia impartito istruzioni con riferimento all’Offerta negli o dagli Stati Uniti d’America, i relativi territori e possedimenti o ogni altro territorio sottoposto alla giurisdizione degli Stati Uniti d’America o per conto o nell’interesse di una “persona statunitense”.

L’Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all’atto della presentazione da parte dell’aderente e sotto la propria responsabilità di essere depositario delle sopraindicate Azioni BS di proprietà dell’aderente e di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni BS presso codesto Intermediario Incaricato esclusivamente presso Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione (come definito nel Documento di Offerta).

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, si rende noto che i dati personali forniti all’atto della sottoscrizione della presente scheda saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche per finalità direttamente connesse e strumentali all’operazione. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all’art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. L’acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria ed è pertanto essenziale per la ricevibilità della presente Scheda di Adesione. Titolari del trattamento dei dati sono Foncière des Régions e l’Intermediario Incaricato indicato nel Documento di Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l’interessato potrà esercitare i diritti di cui all’art. 7 del Codice della privacy. I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell’operazione, dall’Offerente, dall’Intermediario Incaricato Responsabile della Raccolta (come definito nel Documento di Offerta), dagli Intermediari Incaricati, dagli Intermediari Depositari e da società da tutti questi individuate che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all’esecuzione dell’operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente agli stessi Offerente, Intermediari Incaricati e Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l’identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).

_____, li _____

(omissis ...)

Art. 13 – Diritti dell'interessato

1. In relazione al trattamento di dati personali l'interessato ha diritto:
 - 1) di conoscere, mediante accesso gratuito al registro di cui all'articolo 31, comma 1, lettera a), l'esistenza di trattamenti di dati che possono riguardarlo;
 - 2) di essere informato su quanto indicato all'articolo 7, comma 4, lettere a), b) e h);
 - 3) di ottenere, a cura del titolare o del responsabile, senza ritardo:
 - i. la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la comunicazione in forma intellegibile dei medesimi dati e della loro origine, nonché della logica e delle finalità su cui si basa il trattamento; la richiesta può essere rinnovata, salva l'esistenza di giustificati motivi, con intervallo non minore di novanta giorni;
 - ii. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
 - iii. l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, qualora vi abbia interesse, l'integrazione dei dati;
 - iv. l'attestazione che le operazioni di cui ai numeri 2) e 3) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si riveli impossibile o comporti un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato;
 - 4) di opporsi, in tutto o in parte, per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
 - 5) di opporsi, in tutto o in parte, al trattamento di dati personali che lo riguardano, previsto a fini di informazione commerciale o di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta ovvero per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale interattiva e di essere informato dal titolare, non oltre il momento in cui i dati sono comunicati o diffusi, della possibilità di esercitare gratuitamente tale diritto.
2. Per ciascuna richiesta di cui al comma 1, lettera c), numero 1), può essere chiesto all'interessato, ove non risulti confermata l'esistenza di dati che lo riguardano, un contributo spese, non superiore ai costi effettivamente sopportati, secondo le modalità ed entro i limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 33, comma 3.
3. I diritti di cui al comma 1 riferiti ai dati personali concernenti persone decedute possono essere esercitati da chiunque vi abbia interesse.
4. Nell'esercizio dei diritti di cui al comma 1 l'interessato può conferire, per iscritto, delega o procura a persone fisiche o ad associazioni.
5. Restano ferme le norme sul segreto professionale degli esercenti la professione di giornalista, limitatamente alla fonte della notizia.

(omissis...)