



**RISANAMENTO SpA**

**COMUNICATO STAMPA**

Milano, 29 aprile 2013

**Assemblea degli Azionisti**

- **APPROVATO IL BILANCIO 2012 – ADOTTATI I PROVVEDIMENTI EX ART. 2446 COD.CIV.**
- **NOMINATO IL COLLEGIO SINDACALE – ATTRIBUITA ALLA DOTT.SA CLAUDIA COSTANZA LA CARICA DI PRESIDENTE**
- **INTEGRATO IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. riunitasi in data odierna, in unica convocazione, sotto la presidenza dell'Avv. Daniele Discepolo:

- ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2012 che evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 46.457.832 che, tenuto conto delle riserve preesistenti e della perdita dell'esercizio 2011 rinviata a nuovo, comporta una riduzione del patrimonio netto ad euro 102.151.205, ovvero in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile;
- ha adottato i provvedimenti di cui all'art. 2446 C.C., coprendo integralmente le perdite accertate, mediante:
  - (i) utilizzo integrale delle riserve disponibili per Euro 29.304.370,75 (e precisamente della riserva in conto capitale per euro 6.343.231,00 e della riserva strumenti rappresentativi del patrimonio netto per euro 22.961.139,75)
  - (ii) riduzione del capitale sociale della Società per Euro 124.813.524,49 e pertanto da Euro 229.972.957,64 ad 105.159.433,15, senza annullamento di azioni.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012. Il risultato del Gruppo al 31 dicembre 2012 permane positivo a livello di risultato operativo (3,3 milioni di euro rispetto ai 21 milioni di euro dell'esercizio precedente) e permane di segno negativo a livello di risultato netto (113,2 milioni di euro).

L'assemblea ha nominato il Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015, e ha nominato quali suoi componenti i signori:

sindaci effettivi: Claudia Costanza, Tiziano Onesti e Salvatore Spiniello,

sindaci supplenti: Gabriella Chersicla e Monica Manzini.

Il Presidente Claudia Costanza ed il sindaco supplente Monica Manzini sono stati tratti dalla lista di minoranza lista presentata congiuntamente da Nuova Parva S.p.A. in

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64



## RISANAMENTO SpA

liquidazione, Tradim S.p.A. in liquidazione e Zunino Investimenti Italia S.p.A. in liquidazione, complessivamente titolari del 24,69% delle azioni ordinarie Risanamento.

I sindaci effettivi Tiziano Onesti e Salvatore Spiniello ed il sindaco supplente Gabriella Chersicla sono stati tratti dalla lista presentata congiuntamente da Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., complessivamente titolari del 60,057% delle azioni ordinarie Risanamento.

L'Assemblea ha integrato il Consiglio di Amministrazione mediante la nomina del Sig. Fabrizio Piercarlo Bonelli, in sostituzione del dimissionario Fabio Faina, a suo tempo tratto dalla lista di maggioranza. Si ricorda che l'unico candidato non eletto appartenente alla medesima lista, l'avv. Andrea Giardino, aveva comunicato di non accettare la carica. Poiché all'interno della predetta lista di maggioranza non residuano altri candidati non eletti, l'odierna assemblea ordinaria ha provveduto, ai sensi dell'art. 14 dello statuto, alla nomina del nuovo amministratore, con le maggioranze di legge senza voto di lista.

L'Assemblea ha inoltre approvato la Politica in materia di remunerazioni ai sensi dell'art. 123 ter D. Lgs.58/98 ed adottato talune modifiche statutarie in adeguamento alla semplificazione introdotta nel testo dell'art.125-bis del TUF.

Si rende altresì noto che in data 24 aprile 2013, la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB) ha inviato alla Società una richiesta di diffusione di informazioni ai sensi dell'art. 114, comma 5, del TUF con la quale ha chiesto che, nel corso della odierna assemblea, vengano diffuse ai soci e al pubblico alcune informazioni, dandone atto nel relativo verbale assembleare nonché nel presente comunicato stampa

Dietro richiesta di CONSOB si comunica dunque quanto segue.

- 1) *Elementi di aggiornamento in ordine allo stato di avanzamento del piano di ristrutturazione ex art. 182-bis della Legge Fallimentare sottoscritto dall'Emittente, con la specifica evidenziazione di:*
  - (i) *Eventuali modifiche apportate al piano finanziario ed industriale a supporto dell'accordo di ristrutturazione, indicando in caso positivo i connessi effetti e le considerazioni espresse nelle eventuali attestazioni fornite dagli esperti indipendenti;*
  - (ii) *La quantificazione degli scostamenti tra l'andamento gestionale del gruppo Risanamento ed i corrispondenti dati di piano distinti per settore di attività (sviluppo, reddito e trading), con l'indicazione delle motivazioni sottostanti.*

Si premette, in linea generale, che la scrivente Società in questi anni ha sempre dato esecuzione al Piano di Ristrutturazione.

A tal proposito si evidenzia anzitutto che in data 29 giugno 2012 e in data 22 gennaio 2013, il dott. Giovanni La Croce ed il dott. Marco Sabatini, già attestatori del Piano di Ristrutturazione, hanno confermato per iscritto, con riferimento ai dati rispettivamente al 31 dicembre 2011 e al 30 giugno 2012, all'esito della valutazione delle azioni intraprese dalla Società, il rispetto, da parte di Risanamento (e delle altre società coinvolte nella ristrutturazione), del Piano di Ristrutturazione.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64



## RISANAMENTO SpA

Infatti le relazioni preparate dai sopraccitati attestatori (e trasmesse agli istituti creditori sottoscrittori dell'accordo di ristrutturazione del 2 settembre 2009 secondo quanto previsto dall'art. 7 del medesimo) concludono, per quanto riguarda il 31 dicembre 2011, che *“alla luce di tutto quanto illustrato gli scriventi ritengono di poter concludere che lo stato di attuazione del Piano al 31 dicembre 2011, caratterizzato dalle già commentate variazioni, peraltro tipiche di qualsiasi gestione aziendale, si rappresenta in coerente linea con le aspettative”*; e, con riferimento alla situazione al 30 giugno 2012, che veniva confermato il giudizio relativo al 31 dicembre 2011, con l'ulteriore specificazione che *“gli interventi correttivi del management, ivi incluso l'eventuale ricorso alla dismissione di ulteriori immobili parigini, ... [sono] idonei a garantire, nel rispetto della tenuta del Piano, l'esecuzione degli Accordi e la loro capacità di soddisfare i creditori estranei”*.

Si ricorda altresì che, in data 14 marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il fascicolo di bilancio (civilistico e consolidato) al 31 dicembre 2012 e che il medesimo fascicolo oggi sottoposto all'approvazione dell'assemblea è stato oggetto della relazione, emessa senza rilievi, della società di revisione incaricata della revisione contabile di Risanamento S.p.A..

Si deve peraltro rilevare come alcuni degli elementi sottesi al Piano di Ristrutturazione non abbiano ancora trovato - a motivo di alcune circostanze oggettive e già rese note al mercato - compiuta attuazione. Ci si riferisce in particolare: (a) ai ritardi connessi all'iniziativa Milano Santa Giulia (i cui tempi di realizzazione hanno subito e stanno subendo, anche a causa del sequestro penale cui è ancora soggetta l'area, ritardi rispetto alle ipotesi del Piano di Ristrutturazione; in relazione a tale iniziativa sono state rese note le trattative in essere con Idea Fimit SGR S.p.A.); (b) alle trattative in corso con il ceto bancario in relazione alla copertura finanziaria per gli investimenti relativi alla realizzazione della terza torre del complesso Sky (all'interno dell'area Milano Santa Giulia – parte sud), per la quale è stata presentata separata istanza di dissequestro che si confida possa essere accolta in tempi brevi con conseguente disponibilità dell'area; (c) ai tempi di incasso del saldo prezzo relativo alla vendita dell'Area Falck originariamente previsto entro il 31 dicembre 2012 (in relazione al quale incasso Risanamento ha avviato un arbitrato nei confronti dell'acquirente).

In considerazione di quanto sopra evidenziato, Risanamento ha ritenuto di dismettere, nel gennaio 2013 (e similamente a quanto posto in essere, in costanza di piano, nel 2010 con riferimento ad un immobile sito a New York), un immobile sito a Parigi, peraltro a valori superiori a quelli di carico e di perizia.

Alla luce di quanto sinora indicato viene di seguito evidenziata una breve analisi degli scostamenti qualitativi e di natura finanziaria rilevati ad oggi tra l'andamento gestionale del Gruppo Risanamento ed i corrispondenti dati di piano distinti per settore di attività:

Settore “Trading”: la quasi totalità degli immobili di questo settore sono stati ceduti nell'ambito dell'esecuzione degli accordi ancillari previsti dall'Accordo di ristrutturazione nel rispetto dei valori in questo indicati (per un controvalore pari a circa Euro 670 milioni). Ad oggi non sono state effettuate le cessioni di due immobili (Torri di Quartesolo (VI) e Milano Via Grosio), senza che tale circostanza (mantenimento degli immobili e del relativo debito, peraltro *medio tempore* ristrutturato) abbia comunque comportato effetti finanziari significativi sul Piano di Ristrutturazione.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64



## RISANAMENTO SpA

Settore “Reddito”: nel corso di questi anni la società ha perseguito una gestione volta al raggiungimento della massima valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito. Nel contempo, nell’ambito delle opportunità che si sono manifestate nel corso degli anni, ha provveduto – perché così ritenuto opportuno dall’intero Consiglio di Amministrazione in relazione agli accadimenti imprevedibili evidenziati ma anche per cogliere opportunità che si sono manifestate favorevoli, sia in termini di prezzo, che di riduzione dell’indebitamento finanziario e del connesso rischio per la Società – alla valorizzazione di parte del proprio portafoglio immobiliare estero. In tal senso si ricordano le vendite – sempre avvenute a valori superiori a quelli di bilancio e di perizia – dell’immobile sito a New York (cfr. i relativi comunicati stampa del 2 novembre 2010 e del 10 dicembre 2010 e il documento informativo pubblicati a mente di legge e regolamento, reperibili sul sito web della Società) e, più di recente (gennaio 2013), la vendita del 100% del capitale sociale della società Etoile 118 Champs Elysées, proprietaria di un immobile sito a Parigi (cfr. i relativi comunicati stampa del 19 dicembre 2012 e del 31 gennaio 2013, reperibili sul sito web della Società). Queste due cessioni – non previste a piano – hanno comportato un incasso netto rispettivamente pari a circa 10 milioni di euro e 24 milioni di euro (quest’ultimo manifestatosi nel gennaio del 2013) ed un deconsolidamento del debito rispettivamente pari a circa 209 milioni di euro e 86 milioni di euro. Ad eccezione degli effetti delle operazioni sopra illustrate non vi sono stati significativi scostamenti rispetto ai dati di piano.

Settore “Sviluppo”: con riferimento a questo settore occorre analizzare l’andamento delle due principali aree di sviluppo presenti nel portafoglio del gruppo Risanamento: l’area ex Falck e Milano Santa Giulia. Per quanto riguarda la prima si evidenzia che la cessione dell’area prevista dal piano è avvenuta con due anni di anticipo rispetto alle tempistiche ipotizzate ed a valori sostanzialmente in linea con quelli indicati nel piano stesso. Alla data odierna, come sopra accennato, permangono delle tematiche relativamente ai tempi di incasso del saldo prezzo relativo alla vendita dell’Area Falck, che generano, sempre alla data odierna uno scostamento di 72 milioni di euro.

Per quanto riguarda Milano Santa Giulia occorre sottolineare che, anche a ragione del permanere del provvedimento di sequestro delle aree che alla data odierna risulta essere in atto ormai da oltre 2 anni e mezzo, non si è allo stato ancora addivenuti alla valorizzazione a mezzo cessione di parte dell’iniziativa ad un partner nelle tempistiche previste (31 dicembre 2012). Nel Piano era infatti prevista la parziale valorizzazione dell’area MSG nel corso del 2012 attraverso l’investimento da parte di un partner - che sarebbe diventato socio con Risanamento per circa il 50% nell’iniziativa - con un effetto finanziario positivo netto per Risanamento di circa 300 milioni. Si segnala comunque che la Società nel periodo:

- (i) ha speso circa 15 milioni di euro tra analisi ed indagini sul sito in accordo con gli Enti competenti, nonché interventi di ripristino ambientale nella parte sud dell’area (giardino dell’asilo, Promenade, Parco Trapezio) lavori che hanno permesso la richiesta di dissequestro parziale dell’area “Sky” di cui all’istanza presentata il 16 gennaio u.s.;
- (ii) come previsto dal Piano di Ristrutturazione la Società ha predisposto la variante al masterplan urbanistico, necessaria peraltro per prorogare i termini di validità

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64



## RISANAMENTO SpA

della Convenzione, che è stata illustrata in via preliminare all'Amministrazione Comunale il 19 febbraio u.s. e alla cittadinanza il 20 aprile u.s..

Si ricorda in proposito che, come noto al mercato, la Società sta attualmente portando avanti trattative, in via esclusiva, con IdeA Fimit SGR S.p.A. relativamente alla strutturazione di una possibile operazione tesa alla valorizzazione dell'area in oggetto.

- 2) *Con riferimento all'eventuale attività di dismissione del patrimonio immobiliare, elementi informativi in ordine alla valorizzazione degli immobili del gruppo Risanamento siti in Francia, chiarendo se:*
- (i) *Ipotesi di dismissione di tali immobili siano o meno già previste nel piano finanziario e industriale a supporto dell'accordo di ristrutturazione omologato dal Tribunale di Milano e, in caso affermativo, secondo quali termini e modalità;*
  - (ii) *L'eventuale dismissione di detti immobili comporti la necessità di rinegoziare il citato accordo di ristrutturazione con le banche creditrici, formulando al riguardo le relative considerazioni.*

Si premette anzitutto che il piano industriale 2009-2014 (il "Piano Industriale"), costituente, insieme al piano finanziario 2009-2014 (il "Piano Finanziario"), il Piano di Ristrutturazione, prevede, tra le sue linee guida strategiche, che il patrimonio immobiliare estero del Gruppo (il "Comparto Estero") sia mantenuto a reddito nel medio periodo al fine di incrementarne il valore. Più in particolare, la vendita del Comparto Estero non era contemplata tra le azioni strategiche del Management previste nel Piano Industriale, anche perché, nel 2009, una valorizzazione del Comparto Estero non era ritenuta conveniente per il Gruppo.

Si evidenzia inoltre che il Piano Finanziario è stato sviluppato solo con riferimento al c.d. perimetro italiano del Gruppo, considerando il Comparto Estero esclusivamente al fine di determinare l'esborso di cassa, a carico del Gruppo, necessario a sopperire, se del caso, in funzione di valutazioni di opportunità e convenienza che verranno di volta in volta effettuate, al sopra menzionato deficit ipotizzato nel Piano Industriale quale fabbisogno finanziario complessivo del Comparto Estero in corso di piano.

In tale ottica, il medesimo Comparto Estero era analizzato, nel Piano Industriale, in logica inerziale rispetto alla situazione di partenza al 30 giugno 2009 (nessuna vendita/acquisto) al fine quindi di determinare il solo fabbisogno finanziario netto generato nell'arco di piano. In tal senso il Piano Industriale si limita a specificare che la cassa generata dal Comparto Estero, al netto del rimborso degli oneri finanziari, non è sufficiente a onorare in autonomia i piani di rimborso del debito insistente sul medesimo Comparto Estero, richiedendo dunque un intervento della Società/Gruppo al fine di sopperire al relativo deficit.

A sua volta, il Piano Finanziario, redatto anche sulla base del Piano Industriale, contempla il mantenimento del portafoglio estero – a reddito e con una previsione di incremento dei ricavi – valutando di volta in volta eventuali vendite, anche in funzione di una ripresa del mercato immobiliare.

Sulla scorta di quanto precede il dott. La Croce e il dott. Sabatini, nella propria attestazione ex art. 182-bis Legge Fallimentare del 2 settembre 2009, evidenziavano come il Piano Industriale preveda il mantenimento del Comparto Estero in attesa della ripresa del mercato immobiliare che consentirà al Gruppo un'adeguata remunerazione del proprio investimento, concludendo che la logica industriale sottostante appare condivisibile.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

Tanto premesso, si deve ricordare che sono trascorsi quasi quattro anni dalla data in cui il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano di Ristrutturazione (settembre 2009) e che medio tempore vari eventi - non prevedibili al momento della approvazione del predetto piano - hanno inciso sull'esecuzione di alcune attività previste nell'ambito della ristrutturazione: tra tutti, il permanere del provvedimento di sequestro sull'area Milano Santa Giulia (che, come già accennato, ha ritardato i tempi di realizzazione dell'iniziativa prevista e sta comportando il sostenimento di costi per attività di natura ambientale non previsti) e la vendita dell'area ex-Falck (che si è realizzata in anticipo rispetto alle tempistiche di piano, pur con le problematiche sopra viste in punto di incasso del saldo prezzo).

Nel frattempo la Società ha continuato ad operare e, nell'ambito delle occasioni che si sono manifestate nel corso degli anni, ha provveduto - perché così ritenuto opportuno dall'intero Consiglio di Amministrazione in relazione agli scostamenti sopra evidenziati - alla valorizzazione di parte del proprio portafoglio immobiliare estero. In tal senso si ricordano le già menzionate vendite dell'immobile sito a New York e la vendita del 100% del capitale sociale della società Etoile 118 Champs Elysées, proprietaria di un immobile sito a Parigi.

Nel ricordare che il portafoglio parigino è di elevata qualità ed oggetto di interesse da parte di investitori istituzionali/internazionali, alla data odierna la Società non ha ne' concesso esclusive negoziali, ne' avviato o consentito formali processi di due diligence sul patrimonio immobiliare francese residuo a soggetti interessati che si sono manifestati alla Società in maniera non formalmente sollecitata.

Il Consiglio di Amministrazione di Risanamento si è comunque posto la questione se l'alienazione dell'intero portafoglio immobiliare estero sostanziasse anche una modifica dell'Accordo di Ristrutturazione del 2009: allo stato, e tenuto conto che nessuna delibera è stata assunta in merito ad una eventuale valorizzazione del portafoglio immobiliare francese, la Società ha richiesto un parere ai propri consulenti legali, i quali hanno concluso nel senso che, ricorrenti determinate condizioni, non vi sarebbe necessità di ulteriore protezione *ex art. 182-bis Legge Fallimentare* per le operazioni (come quella in discussione) non previste a piano.

3) *Ragguagli in relazione ad eventuali ulteriori iniziative intraprese da codesta Società, finalizzate a pervenire ad una ridefinizione del riassetto economico-patrimoniale e finanziario della Società e del Gruppo*

Si premette che il perdurare del provvedimento di sequestro delle aree di Milano Santa Giulia (unitamente agli altri eventuali fattori come la tempistica di incasso del saldo prezzo area Falck) ha modificato la dinamica dei flussi di cassa previsionali indicati nel Piano di Ristrutturazione. A tal proposito sono stati individuati interventi correttivi, in gran parte già realizzati (come indicato nella relazione finanziaria annuale esercizio 2012), e che possono essere così riassunti:

- le banche aderenti all'Accordo di Ristrutturazione hanno concesso la moratoria del pagamento delle commissioni maturate e maturande (ammontanti su base annua a circa 8,2 milioni di Euro) sulle fidejussioni rilasciate dalle stesse sino al

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 - P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64





## RISANAMENTO SpA

- 31 dicembre 2013, con impegno ad estendere tale moratoria sino alla data anteriore tra il 31 dicembre 2014 e quella di scadenza dei rispettivi contratti;
- i medesimi istituti di credito hanno provveduto a liberare alcuni depositi vincolati che ad oggi risultano pertanto nella piena disponibilità della società (circa 16 milioni di euro);
  - è stata concessa, in coerenza con il Piano Finanziario, una linea di cassa per un importo di 20 milioni di Euro quale anticipazione del credito iva chiesto a rimborso;
  - sono in corso avanzate trattative volte alla rimodulazione dei finanziamenti scadenti nell'arco dei prossimi 12 mesi concessi da Unicredit unitamente ad altri due istituti bancari (pari a 20 milioni di Euro); si ritiene che gli accordi verranno finalizzati nel corso del 2013;
  - è stata richiesta una moratoria fino al 31 dicembre 2013 relativamente al pagamento delle quote di rimborso capitale ed interessi relativi ai finanziamenti concessi nell'ambito della iniziativa Milano Santa Giulia scadenti a partire dal 31 marzo 2013; tale richiesta è giustificata, come precedentemente esposto, dalle conseguenze connesse al noto provvedimento di sequestro che potrebbero comportare uno slittamento di 18/24 mesi dello sviluppo delle aree medesime tenendo nel contempo in debita considerazione la prospettiva di una eventuale formalizzazione della proposta avanzata da Idea Fimit circa lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto anche a seguito dello scenario venutosi a delineare è stata formulata una richiesta di moratoria inizialmente da concedere sino a tutto il 31 dicembre 2013. Gli istituti bancari coinvolti hanno attivato i propri processi di valutazione ed alcuni di essi si sono già dichiarati disponibili a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti.

Nell'ambito dell'apprezzamento dell'equilibrio finanziario prospettico del gruppo sono state considerate, in via prudenziale, anche ipotesi alternative in merito ai profili temporali dei più significativi flussi finanziari tra cui quello di un ulteriore ritardo dei tempi di incasso del saldo prezzo della cessione dell'Area ex Falck. Pur in presenza di elementi comprovanti l'esistenza e l'esigibilità del credito, Risanamento ha comunque identificato e considerato le varie azioni, come eventuali operazioni di dismissione di alcuni *asset*, che potrebbero essere intraprese secondo tempistiche e condizioni idonee a far fronte ad eventuali ritardi dell'incasso del saldo prezzo. A tal riguardo giova precisare che la vendita intercorsa nel mese di Gennaio 2013 dell'immobile ubicato a Parigi conferma le considerazioni sopra esposte sia in termini di tempi che per modalità e contenuti economici/patrimoniali e finanziari.

Infine, come già ricordato, la Società – che è stata destinataria di svariate sollecitazioni da parte di investitori esteri – ha ricevuto una manifestazione di interesse non vincolante da Qatar Holding LLC relativamente all'acquisto dell'intero patrimonio immobiliare francese (manifestazione di interesse che attribuisce peraltro a tali *asset*, nella parte alta del *range* di valutazione, un valore più elevato rispetto a quello indicato a dicembre 2012 dai periti indipendenti incaricati), da effettuarsi congiuntamente ad un importante investimento (per circa 100 milioni di Euro) nell'*equity* dell'iniziativa Milano Santa Giulia.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64



## RISANAMENTO SpA

Allo stato attuale, ed in considerazione di tutto quanto precede, la Società, tenuto conto anche degli eventi imprevisi accaduti nel corso della vita del piano (e.g.: persistere del sequestro dell'area Milano Santa Giulia), e dell'interesse precedentemente menzionato sta valutando le eventuali opportunità di cessione del patrimonio immobiliare francese (parziale o totale), al fine di rafforzare la struttura economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

- 4) *Con riferimento alla valutazione al fair value dei beni immobili determinati sulla base di "perizie [...] effettuate da esperti indipendenti" illustrare i seguenti elementi:*
- (i) *le modalità di svolgimento dell'incarico e le verifiche svolte;*
  - (ii) *le procedure ed i criteri adottati per la selezione del perito nonché la modalità di rinnovo e la durata degli incarichi;*

Relativamente alle modalità di svolgimento dell'incarico e le verifiche svolte, si precisa che l'intervento dei periti è focalizzato esclusivamente alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima e pertanto non ha compreso attività di "Due Diligence" e rilievo, accessi presso Uffici Pubblici per verifiche edilizie, catastali, e altre attività similari. Le attività di valutazione e le relazioni di stima sono state effettuate conformemente con quanto previsto dagli standard fissati dal RICS Appraisal e Valuation Standards (Red Book).

In generale, i professionisti indipendenti a supporto delle valutazioni:

- hanno assunto la documentazione tecnico/commerciale fornita dalla proprietà riguardante lo stato attuale degli immobili nonché eventuali progetti di manutenzione straordinaria/valorizzazione pianificati, da cui sono state rilevate le superfici, le consistenze edificabili, le destinazioni d'uso, la situazione locativa, e più in generale lo stato attuale e prospettico dell'immobile;
- hanno effettuato sopralluoghi diretti presso le proprietà al fine di prendere visione delle caratteristiche generali degli immobili oggetto di stima e del contesto urbano e territoriale in cui essi sono inseriti.
- hanno effettuato specifiche indagini di mercato nelle zone interessate coinvolgendo intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando, quando possibile, anche casi di transazioni recenti.

Per quanto riguarda l'iniziativa Milano Santa Giulia, la stima è stata effettuata sui dati tecnici forniti dalla Proprietà relativi all'operazione immobiliare (destinazioni d'uso e superfici); entità degli oneri di urbanizzazione e degli impegni a carico della Proprietà (es: convenzioni urbanistiche); distribuzione temporale dell'operazione immobiliare (organizzazione per lotti e fasi). Sempre con riguardo a detta iniziativa, I periti, per converso, hanno autonomamente elaborato i dati relativi a costi di costruzione diretti ed indiretti; prezzi finali di vendita e tempi di assorbimento del mercato; parametri gestionali ed immobiliari relativi alle cosiddette "trade related property" (hotel, residence, multisala, ecc.), per i quali la valutazione tiene conto anche dei dati di gestione, da cui derivano il canone locativo ed il valore immobiliare.

In generale, i criteri di valutazione adottati sono stati i seguenti:

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com





## RISANAMENTO SpA

- Metodo della Trasformazione, che si basa sull'attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il valore dell'iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione. Si fa inoltre presente che i ricavi e i costi sono a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati con un opportuno tasso in funzione del rispettivo profilo di rischio.
- Metodo del *Discounted Cash Flow* ("DCF"), che si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia al termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull'attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati.
- Metodo della Capitalizzazione del reddito locativo, il reddito locativo netto (dedotti i costi non recuperabili dai conduttori) attuale (contratti in essere) e prospettico (rinegoziazioni degli affitti a scadenza a valori di mercato tenendo conto delle quotazioni per immobili assimilabili) viene tradotto in valore dell'immobile tramite un appropriato tasso di capitalizzazione, determinato in riferimento ai rendimenti caratteristici dello specifico segmento di mercato ed al profilo di rischio proprio dell'immobile oggetto di stima. Dal valore così ottenuto vengono dedotti i costi attualizzati non ricorrenti a carico della proprietà (spese per ristrutturazione; spese relative a periodi di sfritto, ecc..) nonché i costi relativi al trasferimento della proprietà dovuti per legge.
- Metodo comparativo, che si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento.

I metodi di valutazione di cui sopra sono stati eseguiti singolarmente o combinati l'uno con l'altro, in funzione della specificità di ogni singolo *asset*.

Circa poi i criteri adottati per la selezione dei periti, nel luglio 2010, avuta notizia dalla Procura in ordine alle indagini condotte nei confronti dei consulenti immobiliari che avevano redatto le perizie immobiliari relative al patrimonio del Gruppo al 31 dicembre 2009, la Società ha affidato l'incarico di valutazione a nuove e differenti società valutatrici, tutte di primario standing nazionale ed internazionale, e precisamente:

- PRAXI, relativamente alla valutazione del portafoglio trading italiano e per l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia,
- JONES LANG LASALLE e KNIGHT FRANK, relativamente al portafoglio immobiliare francese.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64



## RISANAMENTO SpA

Gli incarichi sopra citati sono conferiti di anno in anno.

*5) in merito ai progetti di sviluppo, valutati al minore tra il costo ed il presunto valore netto di realizzo, descrizione dei potenziali rischi che potrebbero condizionare l'attendibilità del valore di mercato.*

Nel confermare che la Società valuta i progetti di sviluppo al minore tra il costo ed il presunto valore netto di realizzo, alla luce delle trattative in corso sopra richiamate che evidenziano valori allineati con detti parametri, non si ravvisano – così come si desume dal fascicolo di bilancio oggi in approvazione - rischi potenziali che potrebbero condizionare l'attendibilità del valore di mercato.

### **Consiglio di Amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A., riunitosi in data odierna sotto la Presidenza dell'avv. Daniele G. Discepolo, con riferimento alla lettera di intenti non vincolante pervenuta da SGR Idea Fimit concernente il progetto di sviluppo denominato "Milano Santa Giulia" (con esclusione del complesso SKY) ha deliberato di prorogare, su richiesta di SGR Idea Fimit medesima, il periodo di esclusiva, scadente il 30 aprile 2013, sino al 31 maggio 2013.

Per informazioni:      Investor Relator:      Giuseppe Colli  
Image Building S.r.l.    Tel. + 39 02 89011300 Cell. + 39 335 1245184

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695  
Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 229.972.957,64