

Risanamento S.p.A.

Sede legale Milano, Via Romualdo Bonfadini n. 148

Capitale sociale Euro 282.566.897,82

Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 01916341207

Partita IVA n. 12823420158



RISANAMENTO

DOCUMENTO INFORMATIVO

redatto ai sensi dell'articolo 71 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e in conformità all'Allegato 3B, schema n. 3 del medesimo Regolamento

relativo alla

CESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “AREA EX FALCK”

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale di Risanamento S.p.A. in data 5 novembre 2010.

SINTESI DEI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI CONSOLIDATI STORICI E PRO-FORMA DEL GRUPPO RISANAMENTO E INDICATORI PER AZIONE PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2010

<i>(valori espressi in migliaia di Euro)</i>	Stato patrimoniale consolidato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2010	Stato patrimoniale consolidato pro-forma del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2010
Totale attività non correnti	1.408.910	1.378.594
Totale attività correnti	1.432.328	1.162.678
Totale attività	2.841.238	2.541.272
Patrimonio netto della Capogruppo	(160.637)	(167.058)
Patrimonio netto di terzi	0	0
Totale patrimonio netto	(160.637)	(167.058)
Totale passività non correnti	2.032.435	1.732.845
Totale passività correnti	969.440	975.485
Totale passività	3.001.875	2.708.330
Totale patrimonio netto e passività	2.841.238	2.541.272

<i>(valori espressi in migliaia di Euro)</i>	Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2010	Conto economico consolidato pro-forma del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2010
Ricavi	425.029	425.029
Valore della Produzione	86.292	83.342
Risultato operativo	(46.564)	(48.412)
Perdita di Gruppo del periodo	(64.476)	(63.328)
Perdita di terzi del periodo	-	-

Dati per azione

Perdita del Gruppo per azione (in euro)	-0,235	-0,231
Cash Flow (1) per azione (in euro)	0,174	0,166

(1) il Cash Flow è stato assimilato alla voce di EBITDA dello schema di conto economico del Gruppo

INDICE

1.	AVVERTENZE.....	5
2.	INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	6
3.	EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE	12
4.	DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DELL'EMITTENTE	13
5.	PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE CAPO	28

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto al fine di fornire al mercato un quadro informativo in relazione all’operazione di cessione a Sesto Immobiliare S.p.A. (l’“**Acquirente**” o “**Sesto Immobiliare**”), da parte di Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. (la “**Venditrice**” o “**Immobiliare Cascina Rubina**”), società interamente controllata da Risanamento S.p.A. (l’“**Emittente**” o “**Risanamento**” o la “**Società**”), della piena ed esclusiva proprietà del complesso immobiliare conosciuto come “Area ex Falck”, meglio descritto ed individuato al paragrafo 2.1.1 del presente Documento Informativo (l’“**Operazione**”).

L’Operazione è stata perfezionata in data 22 ottobre 2010 (la “**Data di Esecuzione**”) mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita in forma di atto pubblico tra la Venditrice, l’Emittente e l’Acquirente (il “**Contratto**”) ed è già stata oggetto di appositi comunicati stampa dell’Emittente diffusi, rispettivamente, in data 22 ottobre 2010 e 27 ottobre 2010.

Il presente Documento Informativo è stato redatto ai sensi dell’art. 71 del regolamento di attuazione del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (il “**Regolamento Emittenti**”) e in conformità all’Allegato 3B, schema n. 3 del medesimo Regolamento Emittenti.

Per ulteriori dettagli sui termini e condizioni dell’Operazione si rimanda al paragrafo 2 del presente Documento Informativo.

Il presente Documento Informativo è stato portato a conoscenza della Consob ed è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede di Milano di Borsa Italiana S.p.A., nonché presso la sede e sul sito internet dell’Emittente (www.risanamentospa.it).

1. AVVERTENZE

1.1 RISCHI CONNESSI ALL'OPERAZIONE

L'Emittente ritiene che non sussistano rischi o incertezze derivanti dall'Operazione che possano condizionare in maniera significativa l'attività dell'Emittente e delle società ad esso facenti capo.

Quanto ai potenziali rischi connessi a specifiche disposizioni contenute nel Contratto, si precisa quanto segue.

Ai sensi del Contratto, il pagamento dall'Acquirente alla Venditrice di una parte del prezzo di compravendita, pari a Euro 60 milioni, è subordinato all'avveramento di specifiche condizioni sospensive (Cfr. il successivo paragrafo 2.1.2.1 del presente Documento Informativo). Nel caso in cui tali condizioni sospensive non si avverassero entro il termine previsto nel Contratto (31 dicembre 2012) ovvero si avverassero tardivamente, l'Acquirente non sarebbe tenuto a corrispondere alla Venditrice alcun importo a titolo di saldo prezzo, ovvero tale importo sarebbe soggetto a riduzione, secondo quanto indicato nel Contratto (Cfr. paragrafo 2.1.2.1 del presente Documento Informativo).

Il Contratto prevede il rilascio da parte della Venditrice a favore dell'Acquirente di talune dichiarazioni e garanzie, in linea con la più diffusa prassi contrattuale per operazioni simili (Cfr. il successivo paragrafo 2.1.2.1 del presente Documento Informativo). L'Emittente si è costituito garante dell'adempimento degli impegni di indennizzo assunti dalla Venditrice per il caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate da quest'ultima. Nel caso in cui dette dichiarazioni e garanzie dovessero risultare non conformi al vero, l'Acquirente potrebbe agire nei confronti sia della Venditrice sia dell'Emittente per ottenere l'adempimento degli obblighi di indennizzo (fermo restando che l'importo complessivo massimo dell'indennizzo non potrà eccedere Euro 20 milioni, salvo che per passività di natura fiscale, tributaria e ambientale).

La Venditrice ha assunto l'impegno a sostenere (nel limite massimo di Euro 40 milioni) una parte dei costi relativi ai lavori di bonifica concernenti l'area oggetto di compravendita nel caso in cui gli stessi dovessero eccedere la somma di Euro 160 milioni, secondo i termini e le condizioni previsti nel Contratto (Cfr. il successivo paragrafo 2.1.2.1 del presente Documento Informativo). In relazione a tali impegni assunti dalla Venditrice, l'Emittente ha rilasciato in favore dell'Acquirente una garanzia autonoma a prima richiesta sino a un importo massimo di Euro 40 milioni. Qualora ai sensi del Contratto la Venditrice fosse tenuta a corrispondere all'Acquirente una parte dei costi relativi ai lavori di bonifica, l'Emittente sarebbe pertanto esposto al rischio di dover farsi carico delle obbligazioni di pagamento della Venditrice nei confronti dell'Acquirente.

Si evidenzia inoltre che, a seguito di decreto di esibizione di atti e documenti emesso in data 23 giugno 2010 dal Pubblico Ministero presso la Procura della Repubblica di Milano, in data 24 giugno 2010 la Società ha provveduto ad esibire e consegnare alla Guardia di Finanza, Nucleo Polizia Tributaria di Milano, tutta la documentazione relativa alla trattativa avente ad oggetto l'Operazione.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione sintetica delle modalità e dei termini dell'Operazione.

L'Operazione consiste nella cessione, intervenuta alla Data di Esecuzione, del compendio immobiliare conosciuto come "Area ex Falck" da parte della Venditrice (società interamente controllata dall'Emittente) all'Acquirente, ai termini e alle condizioni previsti nel Contratto, come di seguito illustrati.

2.1.1 *Descrizione dell'oggetto dell'Operazione.*

Secondo quanto previsto dal Contratto, alla Data di Esecuzione la Venditrice ha ceduto all'Acquirente la piena ed esclusiva proprietà dell'area da bonificare conosciuta come "Area ex Falck", sita nel Comune di Sesto San Giovanni (MI) e avente una superficie di mq. 1.304.674 (l'"Area" o "Area Falck"), nonché degli immobili su di essa insistenti (gli "Immobili"). L'Area è oggetto di un progetto di sviluppo immobiliare che prevede sulla stessa un'edificabilità complessiva sino a 963.000 mq. circa in caso di riconoscimento totale delle "premierità" previste nel piano di governo del territorio approvato dal Comune di Sesto San Giovanni (MI).

2.1.2 *Modalità, condizioni e termini dell'Operazione e criteri seguiti per la determinazione del prezzo*

2.1.2.1 Modalità, condizioni e termini dell'Operazione

Le condizioni e i termini dell'Operazione, nonché le forme e i tempi di pagamento e incasso del prezzo, sono disciplinate dal Contratto.

Il prezzo convenuto per la compravendita dell'Area e degli Immobili è pari a complessivi Euro 405 milioni (il "**Prezzo**"), oltre alle imposte nella misura di legge.

Le analisi che seguono riguardano le dinamiche di incasso del Prezzo, ad esclusione dell'Iva.

Una parte del Prezzo, pari a Euro 345 milioni, (il "**Prezzo Prima Tranche**"), è stata pagata dall'Acquirente alla Data di Esecuzione contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, con le seguenti modalità:

- (i) quanto a Euro 274 milioni circa, mediante accollo – esterno, irrevocabile, incondizionato e liberatorio - da parte dell'Acquirente del debito della Venditrice nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza di tre contratti di finanziamento stipulati tra il 2002 e il 2005 (l'"**Accollo**");
- (ii) quanto a Euro 71 milioni, per cassa.

La residua parte del Prezzo, pari a Euro 60 milioni (il "**Saldo Prezzo**") sarà pagata dall'Acquirente alla Venditrice subordinatamente all'avveramento, entro il 31 dicembre 2012, di entrambe le seguenti condizioni sospensive:

- (i) approvazione di un programma integrato di intervento quale strumento attuativo relativo all'Area ("**PII**") che preveda la realizzazione del *masterplan* predisposto con riferimento al progetto di riqualificazione dell'Area, modificato in conformità al piano di governo del territorio approvato in data 16 luglio 2009 dal Comune di Sesto San Giovanni (MI) ed entrato in vigore in data 4 novembre 2009 ("**PGT**") e quindi la possibilità di edificare sull'Area, in ragione del riconoscimento delle premierità previste nel PGT una superficie lorda di pavimento ("**SLP**") per funzioni private di mq. 962.885 di cui, previa variante al PGT da richiedere in sede di presentazione dello strumento attuativo medesimo, mq. 90.000 di SLP di grande struttura di vendita; e

- (ii) approvazione dei progetti definitivi di bonifica (i “**Progetti Definitivi di Bonifica**”) dell’Area da parte delle autorità o enti competenti.

Il Saldo Prezzo dovrà essere pagato dall’Acquirente alla Venditrice entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi (il “**Termine di Pagamento**”) decorrenti dall’ultima (in ordine di tempo) tra:

- (i) il 125° (centoventicinquesimo) giorno successivo (*x*) alla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) del decreto del Presidente della Regione Lombardia di approvazione del PII o comunque (*y*) alla data di formale approvazione del PII da parte delle diverse autorità che anche a seguito di modifiche normative dovessero risultare competenti al riguardo; e
- (ii) la data di approvazione da parte dell’autorità o dell’ente competente dell’ultimo, in ordine di tempo, dei Progetti Definitivi di Bonifica.

In relazione all’avveramento delle condizioni sospensive e al conseguente obbligo di pagamento del Saldo Prezzo da parte dell’Acquirente, il Contratto prevede che:

- (i) nel caso in cui il PII venisse approvato entro il 31 dicembre 2012, ma fosse oggetto di azioni, ricorsi o impugnazioni, il suddetto termine per l’avveramento della condizione sospensiva relativa all’approvazione del PII si intenderà automaticamente prorogato sino al 305° (trecentocinquesimo) giorno successivo al 31 dicembre 2012. Nel caso in cui, entro tale data, i ricorsi pendenti non siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la suddetta condizione sospensiva si intenderà non avverata e, pertanto, il Saldo Prezzo non sarà dovuto. Viceversa, nel caso in cui, entro tale data, i ricorsi pendenti siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti non abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione sospensiva si intenderà comunque avverata;
- (ii) nel caso in cui il PII venisse approvato successivamente al 31 dicembre 2012, la relativa condizione sospensiva si considererà comunque avverata, ma il Saldo Prezzo sarà ridotto di un importo pari ad Euro 3,5 milioni in ragione di mese, o proporzionalmente per ogni frazione di mese, a partire dal 1 gennaio 2013. Tale termine, nel caso in cui l’Acquirente non presenti entro sei mesi dalla data del rogito il PII presso le competenti autorità, si intenderà automaticamente prorogato di un periodo di tempo pari al ritardo nella presentazione;
- (iii) nel caso in cui il PII venisse approvato successivamente al 31 dicembre 2012, ma fosse oggetto di azioni, ricorsi o impugnazioni, il termine per l’avveramento della relativa condizione sospensiva si intenderà prorogato sino al 305° (trecentocinquesimo) giorno successivo alla data di approvazione del PII. Nel caso in cui, a tale data, i ricorsi pendenti non siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione sospensiva si intenderà non avverata e, pertanto, nessuna somma a titolo di Saldo Prezzo sarà dovuta alla Venditrice. Viceversa, nel caso in cui i ricorsi pendenti siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti non abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione sospensiva si considererà avverata, ma il Saldo Prezzo sarà ridotto per un importo di Euro 3,5 milioni per ogni mese, o proporzionalmente per ogni frazione di mese, intercorso tra l’1 gennaio 2013 e la data di approvazione del PII, fermo restando quanto già specificato al precedente paragrafo (ii).

La Venditrice e l’Acquirente hanno inoltre convenuto che qualora il PII approvato dovesse prevedere la possibilità di edificare sull’Area una SLP per funzioni private inferiore a mq. 962.885, ma consentisse comunque la realizzazione di una grande struttura di vendita – ancorché inferiore a 90.000 mq. di SLP –

comunque non significativamente difforme da quella identificata nel Contratto, la condizione sospensiva relativa all'approvazione del PII si intenderà comunque come avverata, ma il Saldo Prezzo, in caso di avveramento anche della condizione sospensiva relativa all'approvazione dei Progetti Definitivi di Bonifica, dovrà intendersi automaticamente ridotto in misura di Euro 420,00 per mq. di SLP per funzioni private.

Pertanto, non sarà più dovuta alcuna somma a titolo di Saldo Prezzo qualora:

- (i) il PII approvato prevedesse la possibilità di edificare meno di mq. 820.028 di SLP; ovvero
- (ii) la grande struttura di vendita effettivamente realizzabile in forza del PII approvato fosse inferiore a 90.000 mq di SLP e significativamente difforme da quella identificata nel Contratto.

Il Contratto prevede il rilascio da parte della Venditrice di talune dichiarazioni e garanzie a favore dell'Acquirente con riferimento all'Area e agli Immobili, in linea con la più diffusa prassi contrattuale per operazioni della medesima tipologia, nonché l'assunzione dei correlativi obblighi di indennizzo. Il limite massimo di indennizzo pagabile dalla Venditrice è convenuto in Euro 20 milioni (con la precisazione che tale limitazione non troverà applicazione con riferimento all'indennizzo dovuto per passività concernenti materie di natura fiscale e tributaria e ambientale).

L'Emittente si è costituito garante con riferimento agli obblighi di indennizzo assunti dalla Venditrice per il caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie da quest'ultima rilasciate a favore dell'Acquirente in relazione all'Area e agli Immobili.

Il Contratto prevede inoltre che la Venditrice sosterrà una parte dei costi relativi ai lavori di bonifica concernenti l'Area nel caso in cui gli stessi dovessero eccedere la somma di Euro 160 milioni. In particolare, ai sensi del Contratto:

- (i) l'Acquirente, entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla Data di Esecuzione, dovrà conferire a un professionista specializzato l'incarico per la predisposizione dei Progetti Definitivi di Bonifica, sulla base del progetto preliminare di bonifica dell'Area (approvato in data 24 luglio 2006 dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare) e della documentazione richiesta dagli enti o autorità competenti;
- (ii) entro 30 (trenta) giorni lavorativi dall'approvazione dell'ultimo, in ordine di tempo, dei Progetti Definitivi di Bonifica ovvero, se successivo, dall'approvazione del PII ed in ogni caso entro una tempistica compatibile con i termini di bonifica previsti dalla normativa applicabile e/o dai Progetti Definitivi di Bonifica, l'Acquirente dovrà bandire una gara per la realizzazione dei lavori di bonifica (la "**Gara**"). Il contratto di appalto per la realizzazione dei lavori di bonifica dovrà essere sottoscritto entro 110 (centodieci) giorni dall'aggiudicazione della Gara (il "**Contratto di Appalto**");
- (iii) qualora dal Contratto di Appalto risultasse che l'importo dei costi dei lavori di bonifica (i "**Costi di Bonifica**") fosse inferiore o uguale a Euro 160 milioni, la Venditrice non sarà tenuta a sostenere alcun costo in relazione ai lavori di bonifica, restando a carico esclusivo dell'Acquirente l'intero importo dei Costi di Bonifica e/o delle somme dovute dall'Acquirente ai sensi del Contratto di Appalto sulla base dei lavori di bonifica effettivamente eseguiti e fatturati (i "**Costi Effettivi di Bonifica**") e/o di qualsiasi altro costo collegato ai lavori di bonifica;
- (iv) qualora dal Contratto di Appalto risultasse che l'importo dei Costi di Bonifica fosse superiore a Euro 160 milioni, la Venditrice sarà tenuta a corrispondere all'Acquirente, alternativamente e a insindacabile scelta della Venditrice: (a) la parte dei Costi Effettivi di Bonifica che ecceda la soglia di Euro 160 milioni, a partire dal momento in cui i relativi

importi superino la soglia di Euro 160 milioni; ovvero (b) la parte dei Costi di Bonifica che ecceda la soglia di Euro 160 milioni, entro il termine di 30 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del Contratto di Appalto.

In nessun caso l'importo dovuto dalla Venditrice in relazione agli impegni di cui sopra potrà eccedere l'importo massimo di Euro 40 milioni. In ogni caso, il Contratto prevede che la Venditrice sia definitivamente liberata da ogni obbligo di pagamento rispetto ai Costi di Bonifica, ai Costi Effettivi di Bonifica e/o, più in generale, a qualsiasi altro costo, spesa o onere comunque collegato ai lavori di bonifica, alla scadenza del 7° (settimo) anniversario della data di sottoscrizione del Contratto di Appalto (anche in caso di mancata ultimazione dei lavori di bonifica).

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento da parte della Venditrice dell'obbligazione di pagare all'Acquirente la parte di propria competenza dei Costi di Bonifica o dei Costi Effettivi di Bonifica, l'Emittente ha rilasciato all'Acquirente una garanzia autonoma a prima richiesta sino a un importo di Euro 40 milioni.

2.1.2.2 Criteri seguiti per la determinazione del prezzo, indicazione dell'eventuale esistenza di perizie redatte a supporto del Prezzo

Il Prezzo è stato determinato in accordo tra le parti. L'Emittente, nella fase di trattativa, ha tenuto conto anche degli obiettivi previsti nel piano di ristrutturazione approvato dall'Emittente in data 2 settembre 2009 in relazione all'accordo di ristrutturazione ("**Accordo di Ristrutturazione**") ex art. 182-bis Legge Fallimentare sottoscritto dall'Emittente, Milano Santa Giulia S.p.A., MSG Residenze s.r.l., Tradital S.p.A., RI Investimenti s.r.l. e RI Rental S.p.A. in data 2 settembre 2009 (il "**Piano**").

Il Piano prevede un valore di realizzo per la vendita dell'Area, nel 2012, pari a 450 milioni.

L'Operazione descritta nel presente Documento Informativo comporta l'anticipazione di oltre due anni dei tempi previsti nel suddetto Piano per l'effettuazione della dismissione dell'Area; inoltre, tenuto conto del venir meno dei costi correlati al completamento dell'*iter* autorizzativo e dei costi progettuali che la Venditrice avrebbe dovuto sostenere sino al 31 dicembre 2012, nonché dei benefici finanziari connessi all'anticipata riduzione del debito dell'Emittente per Euro 274 milioni e alla liquidità derivante dalla parte del Prezzo già corrisposta per cassa alla Data di Esecuzione, pari a Euro 71 milioni circa, le condizioni economiche e finanziarie previste nel Contratto risultano complessivamente coerenti con quelle previste nel Piano, in considerazione altresì della rilevanza e della complessità dell'Operazione sotto il profilo urbanistico, finanziario e immobiliare e dell'anticipazione temporale dell'Operazione rispetto alle previsioni del Piano stesso.

La valutazione sulla coerenza finanziaria dell'Operazione rispetto alle previsioni del Piano è stata confermata da due *fairness opinion* rilasciate da due primarie istituzioni finanziarie.

2.1.2.3 Soggetti a cui le attività sono state cedute

L'Acquirente è Sesto Immobiliare S.p.A., con sede in Milano, via Sacchi n. 7, capitale sociale pari a Euro 10.120.000 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 07099900966.

Sesto Immobiliare S.p.A. è controllata da Sesto Immobiliare Holding S.p.A., società indirettamente controllata, tramite Santandrea Holding S.p.A., dal dott. Davide Bizzi.

2.1.3 Destinazione dei mezzi raccolti dall'Operazione.

Come già evidenziato, il prezzo per la compravendita dell'area è stato convenuto in Euro 405 milioni oltre a Iva, di cui Euro 60 milioni oltre all'Iva saranno incassati subordinatamente all'avveramento, entro e non oltre il 31 dicembre 2012, di entrambe le seguenti condizioni sospensive: i) approvazione del programma integrato di intervento e ii) approvazione dei progetti definitivi di bonifica dell'area da parte delle autorità o enti competenti.

I mezzi raccolti alla Data di Esecuzione ammontano a Euro 345 milioni oltre a IVA per Euro 68 milioni, per complessivi Euro 413 milioni.

Tale ammontare è stato pagato come segue:

- (a) Euro 274 milioni, mediante accollo liberatorio da parte di Sesto Immobiliare del debito bancario in essere alla data di stipula del contratto di compravendita;
- (b) Euro 139 milioni (di cui circa Euro 68 milioni relativi all'IVA), per cassa tramite bonifico bancario.

Escludendo l'IVA, che dovrà essere versata dall'Emittente all'erario e/o compensata con i crediti IVA risultanti dalle dichiarazioni dello stesso Emittente, allo stato attuale l'Emittente non ha individuato una destinazione specifica dei mezzi raccolti. In generale l'Emittente utilizzerà tale liquidità per la copertura dei fabbisogni finanziari derivanti dal processo di ristrutturazione in corso e per la realizzazione degli obiettivi dell'Emittente e delle sue controllate ("Gruppo Risanamento"), oltre che alla copertura dei costi di struttura.

Si evidenzia che un ammontare di circa Euro 23 milioni, entro 10 giorni lavorativi dalla Data di Esecuzione, sarà vincolato a favore di Banca Popolare di Milano S.c. a r.l., a fronte della emissione di una fidejussione bancaria a beneficio dell'Erario, a garanzia delle eccedenze di credito Iva quali risultanti dalla dichiarazione Iva annuale del gruppo societario di cui è parte l'Emittente.

2.2 Motivazioni e finalità dell'Operazione.

2.2.1 Motivazioni dell'operazione con particolare riguardo agli obiettivi gestionali dell'Emittente.

Il Piano contemplava, tra gli interventi strategici previsti, la prosecuzione della valorizzazione dell'Area, l'ottenimento dell'approvazione completa dei progetti definitivi e la successiva vendita dell'Area, pianificata per l'anno 2012, ad un valore di realizzo previsto di Euro 450 milioni, salvo opportunità di alienazione anticipata.

L'Operazione rientra pertanto tra gli obiettivi del Piano.

In generale, il perfezionamento dell'Operazione determina una positiva accelerazione della realizzazione del Piano con conseguente importante anticipazione dei flussi di cassa.

2.3 Rapporti con i soggetti a cui le attività sono state cedute

Non sussistono rapporti né accordi significativi tra l'Emittente, le Società da questo controllate, i dirigenti e i componenti dell'organo di amministrazione dell'Emittente e il soggetto a cui è stata ceduta l'Area.

Si evidenzia tuttavia che alcuni istituti bancari finanziatori dell'Acquirente coincidono con alcuni istituti bancari sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione ex. Art. 182-bis L.F. sottoscritto dall'Emittente in

data 2 settembre 2009 ed ai sensi del quale si prevede diventino azionisti dell'Emittente, una volta eseguite le operazioni di ricapitalizzazione previste dall'accordo di ristrutturazione stesso.

2.4 Documenti a disposizione del pubblico.

Il presente Documento Informativo sarà reso pubblico mediante deposito presso la sede legale dell'Emittente in via Bonfadini n. 148, Milano, oltre che presso la sede di Borsa Italiana S.p.A., in Piazza degli Affari n. 6, Milano.

Il presente Documento Informativo sarà disponibile a partire dal 5 novembre 2010 anche sul sito internet dell'Emittente (www.risanamentospa.it).

3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE

La cessione dell'Area Falck interviene in una fase di ristrutturazione del Gruppo Risanamento, e si inserisce nell'ambito della dismissione di parte del settore Sviluppo coerentemente con quanto previsto nel Piano. Tale operazione non comporta modifiche delle linee strategiche del Gruppo Risanamento, eccezion fatta per l'interruzione di tutte le attività di sviluppo connesse a tale iniziativa, interruzione conseguente all'anticipazione della dismissione della stessa. Si sottolinea infatti che le strategie dell'Emittente già prevedevano la cessione dell'Area Falck, che in base al Piano avrebbe dovuto essere ceduta nell'esercizio 2012.

Per quanto riguarda gli effetti economici e patrimoniali della cessione dell'Area Falck si rimanda a quanto riportato nel Capitolo IV, con riferimento ai dati pro-forma.

4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DELL'EMITTENTE

4.1 Dati economici, patrimoniali e finanziari pro-forma dell'Emittente

Il presente capitolo include il documento “Situazione patrimoniale consolidata pro-forma al 30 giugno 2010 e conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 del Gruppo Risanamento” predisposto per rappresentare i principali effetti sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo Risanamento derivanti dalla cessione dell'Area Falck. Il suddetto documento è stato assoggettato a esame da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. che ha emesso la propria relazione in data 5 novembre 2010, di seguito riportata, con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

**RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE
CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2010 E DEL
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA
PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2010**

Al Consiglio di Amministrazione di
Risanamento SpA

- 1 Abbiamo esaminato i prospetti relativi alla situazione patrimoniale consolidata pro-forma al 30 giugno 2010 e al conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 corredati delle note esplicative (i "Prospetti Pro-forma") di Risanamento SpA (la "Società") e delle sue controllate (il "Gruppo Risanamento").

Tali prospetti derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato semestrale abbreviato della Società al 30 giugno 2010 e dalle scritture di rettifica pro-forma a essi applicate e da noi esaminate. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2010 è stato da noi assoggettato a revisione contabile limitata a seguito della quale è stata emessa la relazione datata 27 settembre 2010.

La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio, nell'analisi dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa. Di conseguenza, non abbiamo espresso un giudizio professionale di revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato sopraindicato.

I Prospetti Pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione di cessione, da parte di Immobiliare Cascina Rubina Srl, società interamente controllata dalla Società, del compendio immobiliare conosciuto come "Area ex-Falck", perfezionatasi in data 22 ottobre 2010 (l'"Operazione").

I Prospetti Pro-forma sono stati predisposti per le finalità previste dall'articolo 71 del Regolamento di attuazione del DLgs 24 febbraio 1998, n° 58, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con Delibera n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo Risanamento dell'Operazione, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2010 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, all'inizio dell'esercizio 2010. Tuttavia, va rilevato che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Pro-forma compete agli amministratori della Società. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli Amministratori per la redazione dei Prospetti Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

- 2 Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella comunicazione 1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.

- 3 Dal lavoro svolto nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate dalla Società per la redazione dei Prospetti Pro-forma non siano ragionevoli, che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza e, infine, che nella redazione dei medesimi prospetti siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili non corretti.

Milano, 5 novembre 2010

PricewaterhouseCoopers SpA


Sergio Pizzarelli
(Revisore contabile)

SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2010 E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO DEL GRUPPO RISANAMENTO

I. Premessa

Il presente documento contiene la situazione patrimoniale consolidata pro-forma al 30 giugno 2010 e il conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 di Risanamento S.p.A. (“**Risanamento**” o la “**Società**”) e delle sue controllate (il “**Gruppo**” o il “**Gruppo Risanamento**”), corredati dalle relative note esplicative (congiuntamente anche i “**Prospetti Pro-forma**”).

I Prospetti Pro-forma sono stati redatti ai fini della loro inclusione nel documento informativo da redigersi ai sensi dell’articolo 71 del Regolamento Emittenti n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni con riferimento all’operazione di compravendita dell’Area Falck da parte della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (“**Immobiliare Cascina Rubina**”) in favore di Sesto Immobiliare S.p.A. (“**Sesto Immobiliare**”) il cui contratto definitivo di compravendita è stato stipulato alla data di esecuzione.

I Prospetti Pro-forma sono stati predisposti in relazione all’Operazione, come meglio descritta nella sezione III “Breve descrizione dell’Operazione”.

I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati predisposti al fine di simulare i principali effetti dell’Operazione sulla situazione patrimoniale ed economica del Gruppo, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2010 con riferimento agli effetti patrimoniali e al 1 gennaio 2010 con riferimento agli affetti economici.

Occorre tuttavia segnalare che qualora l’Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate (1 gennaio 2010 e 30 giugno 2010), non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

In ultimo, si segnala che i Prospetti Pro-forma, di seguito riportati, non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo e non devono, pertanto, essere utilizzati in tal senso.

II. Ipotesi di base, principi contabili e assunzioni sottostanti la redazione dei Prospetti Pro-forma

I Prospetti Pro-forma sono stati predisposti secondo criteri di valutazione coerenti con quelli applicati dalla Società nella redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato incluso nella relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2010 del Gruppo Risanamento e conformemente alla normativa di riferimento.

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Pro-forma, laddove non specificatamente segnalato, sono gli stessi utilizzati per la redazione della relazione finanziaria semestrale consolidata del Gruppo. Tali principi contabili sono illustrati nelle note esplicative alla suddetta relazione, cui si rimanda per ulteriori dettagli.

Conformemente alla metodologia di costruzione dei dati pro-forma, disciplinata dalla Comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, i Prospetti Pro-forma sono stati redatti rettificando i

dati storici contenuti nel bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2010, assoggettato a revisione contabile limitata secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con delibera 10867 del 31 luglio 1997, da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 27 settembre 2010.

Si segnala, tuttavia, che le informazioni contenute nei Prospetti Pro-forma rappresentano, come precedentemente indicato, una simulazione dei possibili effetti che sarebbero potuti derivare dall'Operazione, fornita a soli fini illustrativi. In particolare, poiché i dati pro-forma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, eseguite o proposte, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma. Inoltre, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto a quelle dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti con riferimento alla situazione patrimoniale consolidata pro-forma e al conto economico consolidato pro-forma, quest'ultimo deve essere letto ed interpretato separatamente, senza ricercare collegamenti contabili con lo stato patrimoniale pro-forma.

Si precisa che tutte le informazioni di seguito riportate nel presente documento sono espresse in migliaia di Euro, salvo ove diversamente indicato.

III. Breve descrizione dell'Operazione

Alla data di Esecuzione la controllata Immobiliare Cascina Rubina ha sottoscritto con Sesto Immobiliare - società attualmente partecipata da una cordata di investitori nazionali ed internazionali - un contratto di compravendita avente ad oggetto la cessione dell'Area Falck.

Il prezzo per la compravendita dell'area è stato convenuto in Euro 405 milioni (il "**Prezzo**") da corrisondersi secondo le seguenti modalità:

- (i) quanto a Euro 345.000 migliaia (il "**Prezzo Prima Tranche**") e all'IVA dovuta su detto importo pari a Euro 67.940 migliaia, alla Data di esecuzione secondo la seguente ripartizione:
 - (a) per Euro 274.412 migliaia, mediante accollo liberatorio (l'"**Accollo**") da parte di Sesto Immobiliare del debito di Immobiliare Cascina Rubina nei confronti di IntesaSanpaolo SpA in essere alla Data di Esecuzione,
 - (b) per Euro 138.528 migliaia, tramite: (i) bonifico bancario di Euro 2.778 migliaia sul conto corrente presso Banca Credito Cooperativo, ad estinzione del finanziamento in capo a Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. e (ii) bonifico bancario di Euro 135.750 migliaia sul conto corrente presso Intesa San Paolo;
- (ii) quanto a Euro 60.000 migliaia (il "**Saldo Prezzo**") e all'IVA dovuta su detto importo pari a Euro 12.000 migliaia subordinatamente all'avveramento, entro e non oltre il 31 dicembre 2012, di entrambe le seguenti condizioni sospensive:
 - (a) approvazione del programma integrato di intervento (il "**PII**"); e
 - (b) approvazione dei progetti definitivi di bonifica dell'area (il "**Progetti Definitivi di Bonifica**") da parte delle autorità o enti competenti.

Con riferimento al Saldo Prezzo:

- (i) nel caso in cui il PII venisse approvato entro il 31 dicembre 2012, ma fosse oggetto di azioni, ricorso o impugnazioni, il termine per l'avveramento della condizione di cui al precedente paragrafo, si intenderà automaticamente prorogato sino al 305° giorno successivo al 31 dicembre 2012. Nel caso in cui entro tale data, i ricorsi pendenti non siano stati abbandonati o

- transatti o rigettati, la condizione sospensiva si intenderà non avverata e, pertanto, il Saldo Prezzo non sarà dovuto;
- (ii) nel caso in cui il PII venisse approvato successivamente al 31 dicembre 2012, la condizione sospensiva si considererà comunque avverata, ma il Saldo Prezzo sarà ridotto di un importo pari a Euro 3,5 milioni in ragione di mese, o proporzionalmente per ogni frazione di mese, a partire dall'1 gennaio 2013. Tale termine, nel caso in cui l'acquirente non presenti entro sei mesi dalla data del rogito il PII presso le competenti autorità, si intenderà automaticamente prorogato di un periodo di tempo pari al ritardo nella presentazione;
- (iii) nel caso in cui il PII venisse approvato successivamente al 31 dicembre 2012, ma fosse oggetto di azioni, ricorso o impugnazioni, il termine per l'avveramento della condizione sospensiva si intenderà prorogato sino al 305° giorno successivo alla data di approvazione del PII. Nel caso in cui entro tale data, i ricorsi pendenti non siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione sospensiva si intenderà non avverata e, pertanto, il Saldo Prezzo non sarà dovuto. Viceversa, nel caso in cui i ricorsi pendenti siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti non abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione sospensiva si considererà avverata, ma il Saldo Prezzo sarà ridotto per un importo di Euro 3.500 migliaia per ogni mese, o proporzionalmente per ogni frazione di mese, intercorso tra 1 gennaio 2013 e la data di approvazione del PII, fermo restando quanto già specificato al precedente paragrafo (ii).

Inoltre il contratto prevede che gli oneri di bonifica sull'Area Falck e i rischi relativi, siano accollati alla parte acquirente, fatto salvo l'impegno del Gruppo Risanamento di farsi carico di una quota parte degli oneri di bonifica fino ad un ammontare massimo di Euro 40 milioni per la parte che eccedesse l'importo di Euro 160 milioni.

IV. Stato patrimoniale consolidato pro-forma al 30 giugno 2010 e conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 del Gruppo

Nelle seguenti tabelle sono rappresentate per tipologia le rettifiche pro-forma effettuate per rappresentare gli effetti significativi dell'Operazione sullo stato patrimoniale consolidato al 30 giugno 2010 e sul conto economico consolidato per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 del Gruppo.

Stato patrimoniale consolidato pro-forma al 30 giugno 2010 del Gruppo Risanamento

(valori espressi in migliaia di Euro)	Stato patrimoniale consolidato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2010	Rettifiche pro forma						Stato patrimoniale consolidato pro-forma del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2010
		Vendita Area Falck	Effetto fiscale	Pagamento Prezzo	Pagamento IVA	Costi connessi all'Operazione	Pagamento parte degli oneri connessi all'Operazione	
	A	B	C	D	E	F	G	A+B+C+D+E+F+G
Attività non correnti:								
Attività immateriali								
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	0							0
- Attività immateriali a vita definita	255							255
	255							255
Attività materiali								
- Investimenti immobiliari	1.220.538							1.220.538
- Immobili di proprietà	62.296	(9.067)						53.229
- Altri beni	13.034	(357)						12.677
	1.295.868	(9.424)						1.286.444
Altre attività non correnti								
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	18.822							18.822
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	47							47
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti di cui con parti correlate	1.226	(1.399)		1.457				1.284
	710							710
- Crediti vari e altre attività non correnti	36.760							36.760
	56.855	(1.400)		1.457	0			56.912
Attività per imposte anticipate	55.932		(20.949)					34.983
Totale attività non correnti	1.408.910	(10.824)	(20.949)	1.457	0	0	0	1.378.594
Attività correnti:								
Portafoglio immobiliare	1.267.715	(332.980)						934.735
Lavori in corso su ordinazione	0							0
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti di cui con parti correlate	101.869	424.510		(412.940)	(55.987)	810		58.262
	2.626							2.626
Titoli e partecipazioni	16							16
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0							0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	62.728			135.750	(23.953)		(4.860)	169.665
Totale attività correnti	1.432.328	91.530	0	(277.190)	(79.940)	810	(4.860)	1.162.678
Attività destinate alla vendita:								
di natura finanziaria	0							0
di natura non finanziaria	0							0
Totale attività destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale attività	2.841.238	80.706	(20.949)	(275.733)	(79.940)	810	(4.860)	2.541.272
Patrimonio netto:								
quota di pertinenza della Capogruppo	(160.637)	766	(209)	(722)		(6.256)		(167.058)
quota di pertinenza dei Terzi	0							0
Totale patrimonio netto	(160.637)	766	(209)	(722)	0	(6.256)	0	(167.058)
Passività non correnti:								
Passività finanziarie non correnti	1.824.041			(273.184)				1.550.857
Benefici a dipendenti	829							829
Passività per imposte differite	85.322		(26.406)					58.916
Fondi per rischi e oneri futuri	113.665							113.665
Debiti vari e altre passività non correnti	8.578							8.578
Totale passività non correnti	2.032.435	0	(26.406)	(273.184)	0	0	0	1.732.845
Passività correnti:								
Passività finanziarie correnti	902.500			(1.827)				900.673
Debiti tributari	6.230	79.940	5.666		(79.940)		(254)	11.642
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti di cui con parti correlate	60.710					7.320	(4.860)	63.170
	5.212							5.212
Totale passività correnti	969.440	79.940	5.666	(1.827)	(79.940)	7.066	(4.860)	975.485
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:								
di natura finanziaria	0							0
di natura non finanziaria	0							0
Totale passività correlate ad attività destinate alla vendita	0							0
Totale passività	3.001.875	79.940	(20.740)	(275.011)	(79.940)	7.066	(4.860)	2.708.330
Totale patrimonio netto e passività	2.841.238	80.706	(20.949)	(275.733)	(79.940)	810	(4.860)	2.541.272

Conto economico consolidato pro-forma relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2010 del Gruppo Risanamento

<i>(valori espressi in migliaia di Euro)</i>	Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento per semestre chiuso al 30 giugno 2010	Rettifiche pro forma			Conto economico consolidato pro-forma del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2010
		Eliminazione capitalizzazioni su Area Falck	Eliminazione altri costi legati all'Area Falck	Attualizzazione credito Iva	
	H	I	L	M	H+I+L+M
Ricavi	425.029				425.029
<i>di cui con parti correlate</i>	24				24
Variazione delle rimanenze	(357.493)	(2.950)			(360.443)
<i>di cui con parti correlate</i>	0				0
Altri proventi	18.756				18.756
<i>di cui con parti correlate</i>	165				165
Valore della produzione	86.292	(2.950)	0	0	83.342
Acquisti di immobili	0				0
<i>di cui con parti correlate</i>	0				0
Costi per servizi	(20.644)	112	389		(20.143)
<i>di cui con parti correlate</i>	0				0
Costi del personale	(3.403)				(3.403)
<i>di cui non ricorrenti</i>	0				0
Altri costi operativi	(14.612)		414		(14.198)
<i>di cui con parti correlate</i>	0				0
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/VALUTAZIONI DI ATTIVITA'					0
NON CORRENTI (EBITDA)	47.633	(2.838)	803	0	45.598
Ammortamenti	(13.624)		187		(13.437)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(80.573)				(80.573)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(46.564)	(2.838)	990	0	(48.412)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	0				0
Proventi finanziari	45.987				45.987
<i>di cui con parti correlate</i>	0				0
Oneri finanziari	(63.050)	2.838	80	100	(60.032)
<i>di cui con parti correlate</i>	0				0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(63.627)	0	1.070	100	(62.457)
Imposte sul reddito del periodo	(849)		(22)		(871)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(64.476)	0	1.048	100	(63.328)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0				0
UTILE DEL PERIODO	(64.476)	0	1.048	100	(63.328)
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	(64.476)	0	1.048	100	(63.328)
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	0	0	0	0	0
Perdita per azione - base (in Euro)	-0,235				-0,231

V. Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-forma

Di seguito sono brevemente descritte le scritture pro forma effettuate per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-forma.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2010

A. Stato patrimoniale consolidato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2010

La colonna in oggetto include lo stato patrimoniale consolidato al 30 giugno 2010 del Gruppo, così come estratto dalla relazione finanziaria semestrale consolidata per il semestre chiuso al 30 giugno 2010.

B. Vendita Area Falck

La colonna in oggetto rappresenta gli effetti patrimoniali pro-forma derivanti dalla cessione dell'Area Falck, come se la stessa fosse avvenuta al 30 giugno 2010.

In particolare, sono stati rilevati:

- la riduzione degli immobili di proprietà per Euro 9.067 migliaia, che rappresenta il valore netto contabile al 30 giugno 2010 dell'immobile sito nell'Area Falck;
- la riduzione delle altri beni (principalmente mobili ed arredi) ubicati nell'immobile sito nell'Area Falck per Euro 357 migliaia;
- la riduzione del portafoglio immobiliare per Euro 332.980 migliaia, che rappresenta il valore contabile del terreno dell'Area Falck al 30 giugno 2010, inclusivo degli oneri e costi sostenuti fino a tale data, delle attività di demolizione e bonifica;
- la plusvalenza di Euro 1.196 migliaia derivante dalla differenza tra il Prezzo Prima Tranche ed il valore contabile dell'Area Falck (terreno e immobile) alla data del 22 ottobre 2010. La plusvalenza è stata infatti calcolata escludendo dai ricavi il Saldo Prezzo di Euro 60.000 migliaia, come specificato più precisamente nel successivo paragrafo;
- il debito tributario nei confronti dell'Erario per l'Iva da versare pari a Euro 79.940 migliaia;
- il credito pari a Euro 424.510 migliaia, composto come segue:

	<i>Migliaia di Euro</i>
Prezzo Prima Tranche	345.000
Iva su Prezzo Prima Tranche	67.940
Totale credito verso l'acquirente	412.940
Iva su Saldo Prezzo	12.000
Effetto dell'attualizzazione dell'Iva su Saldo Prezzo	(430)
Totale rettifica crediti commerciali, vari e altre attività correnti	424.510

A fronte dell'Iva di Euro 12.000 migliaia sul Saldo Prezzo, che sarà effettivamente versata dalla Società, è stata iscritta un'attività di pari importo alla voce "crediti commerciali, vari e altre attività correnti", in quanto in accordo con quanto previsto dal contratto di compravendita, l'Iva sul Saldo Prezzo sarà pagata dall'acquirente alla Società solo se il Saldo Prezzo sarà dovuto dall'acquirente. Nel caso in cui il Saldo Prezzo non sarà dovuto, è previsto che la Società emetta una nota di credito con Iva all'acquirente, pertanto la Società potrà recuperare l'Iva in oggetto tramite richiesta di rimborso all'erario.

L'attualizzazione dell'Iva sul Saldo Prezzo riportato nella tabella, pari ad Euro 430 migliaia, in accordo con IAS 39, è stata calcolata assumendo un tasso di attualizzazione in linea con quello addebitato alla Società in relazione al finanziamento oggetto dell'Accollo, per l'acquisto dell'Area Falck (pari a circa 1,7%).

La differenza, pari a Euro 1.400 migliaia, tra la plusvalenza contabile calcolata in data 22 di ottobre 2010 (pari a Euro 1.196 migliaia) e la plusvalenza calcolata in data 30 giugno 2010 (pari a Euro 2.596 migliaia) è stata iscritta tra le altre attività finanziarie a lungo termine, come previsto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001.

La rettifica iscritta nel patrimonio netto è composta come segue:

	<i>Migliaia di Euro</i>
Plusvalenza generata dalla differenza tra il Prezzo Prima Tranche e il valore contabile dell'Area Falck alla data del 22 ottobre 2010	1.196
Effetto dell'attualizzazione dell'Iva su Saldo Prezzo	(430)
Totale rettifica del patrimonio netto	766

In accordo con lo IAS 37 par. 10, 32 e 33, nonché in base a quanto previsto dallo IAS 18 par. 14, il Saldo Prezzo non è stato iscritto nel bilancio del Gruppo tra le attività.

C. Effetto fiscale

La colonna in oggetto rappresenta gli effetti fiscali sullo stato patrimoniale pro forma connessi alla cessione dell'Area Falck.

Per effetto della cessione dell'Area Falck sono state utilizzate le imposte differite passive, pari a Euro 26.406 migliaia iscritte nello stato patrimoniale consolidato del Gruppo al 30 giugno 2010. Tali imposte erano state rilevate sul maggior valore contabile della partecipazione in Immobiliare Cascina Rubina rispetto al valore del suo patrimonio netto contabile al momento dell'acquisizione della partecipazione stessa da parte di Risanamento SpA, e allocato all'Area Falck in sede di redazione del bilancio consolidato del Gruppo.

La plusvalenza fiscale stimata dalla società con riferimento alla cessione dell'Area Falck è pari a Euro 145.292 migliaia. Prudenzialmente e in attesa degli esiti di ulteriori verifiche da parte dei consulenti fiscali della Società, la plusvalenza fiscale è stata calcolata includendo anche il ricavo, pari ad Euro 60 milioni, subordinato al verificarsi delle due condizioni sospensive sopra descritte con riferimento al Saldo Prezzo.

Conseguentemente le relative imposte dovute sono pari a Euro 39.955 migliaia con riferimento all'Ires (27,5% della plusvalenza fiscale) ed Euro 5.666 migliaia con riferimento all'Irap (3,9% della plusvalenza fiscale) milioni.

Si precisa che:

- Immobiliare Cascina Rubina aderisce al consolidato fiscale del Gruppo;
- nel bilancio consolidato del Gruppo al 30 giugno 2010 sono iscritte attività per imposte anticipate per perdite fiscali ai fini IRES per Euro 13.849 migliaia, utilizzabili da Immobiliare Cascina Rubina e imposte anticipate per incapienza Rol per oneri finanziari per Euro 11.550 migliaia (utilizzabili nell'esercizio 2010 per un importo stimato in Euro 7.100 migliaia);

- al 30 giugno 2010 il Gruppo non ha rilevato attività per imposte anticipate per perdite fiscali ai fini IRES per un valore superiore rispetto alle imposte (IRES) dovute in relazione all'Operazione.

Conseguentemente il Gruppo ha iscritto passività per imposte correnti solo con riferimento all'Irap, sono state utilizzate imposte differite attive per l'importo precedentemente calcolato (pari a Euro 20.949 migliaia) ed ha ridotto il patrimonio netto proforma per Euro 209 migliaia come di seguito dettagliato:

	<i>Migliaia di Euro</i>
Utilizzo imposte differite passive già iscritte in bilancio	26.406
Utilizzo attività per imposte anticipate già iscritte in bilancio	(20.949)
Iscrizione del costo per imposte correnti IRAP	(5.666)
Totale rettifica del patrimonio netto	(209)

D. Pagamento Prezzo Prima Tranche

La colonna in oggetto fa riferimento agli effetti patrimoniali pro-forma derivanti dal pagamento del Prezzo Prima Tranche, come se lo stesso fosse avvenuto al 30 giugno 2010.

Tali effetti possono essere sintetizzati come segue:

- estinzione del credito per Euro 412.940 migliaia pari al valore del Prezzo Prima Tranche (Euro 345.000 migliaia) e la relativa IVA (Euro 67.940 migliaia);
- Accollo del debito di Immobiliare Cascina Rubina di Euro 273.020 migliaia, nei confronti di IntesaSanPaolo SpA da parte di Sesto Immobiliare, iscritto tra le passività finanziarie non correnti;
- pagamento del debito di Euro 2.754 migliaia (di cui Euro 1.827 migliaia classificate tra le passività finanziarie a breve) in capo a Immobiliare Casina Rubina nei confronti di Banca Credito Cooperativo;
- eliminazione degli oneri accessori sul finanziamento oggetto dell'Accollo pari ad Euro 763 migliaia;
- incasso pari a Euro 135.750 migliaia.

La differenza tra il valore del debito oggetto dell'Accollo (e dei relativi oneri accessori) e del debito verso Banca Credito Cooperativo al 30 giugno 2010 rispetto al 22 ottobre 2010 (Data di Esecuzione), pari a Euro 1.457 migliaia, come di seguito dettagliato, è stata iscritta tra le altre attività finanziarie non correnti, così come previsto dalla Comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001.

<i>Differenze valori tra 30 giugno 2010 e 22 ottobre 2010</i>	<i>Migliaia di Euro</i>
Differenza debito oggetto dell'Accollo	1.393
Differenza oneri accessori al debito oggetto dell'Accollo	41
Differenza debito Banca Credito Cooperativo estinto	23
Rettifica attività finanziarie non correnti	1.457

E. Pagamento Iva

La colonna in oggetto rappresenta l'estinzione del debito dell'Iva dovuta sulla vendita dell'Area Falck per Euro 79.940 migliaia. In particolare, il Gruppo potrà compensare tale debito con il credito Iva risultante dalla dichiarazione Iva del mese di riferimento. Ai fini del presente esercizio pro-forma è stata

assunta una compensazione tra debiti e crediti IVA sulla base del credito IVA (Euro 55.987 migliaia) in essere alla data dell'ultima dichiarazione disponibile (30 settembre 2010). Conseguentemente, si è ipotizzato che la Società liquiderà una somma pari alla differenza tra i precitati crediti e debiti, pari a Euro 23.953 migliaia. Tale importo potrà modificarsi in funzione dell'effettivo credito Iva in essere al 31 ottobre 2010, in base alla dichiarazione Iva che dovrà essere predisposta entro il 16 novembre 2010.

F. Costi connessi all'Operazione

La colonna in oggetto include l'iscrizione degli oneri connessi all'operazione. In dettaglio include:

- (i) costi, per Euro 2.460 migliaia, relativi alla redazione del Masterplan e di altri elaborati progettuali con riferimento all'Area Falck che, in accordo con quanto previsto dal contratto di compravendita, saranno a carico del Gruppo Risanamento (al netto del costo già iscritto in bilancio, pari a Euro 270 migliaia) e che dovranno essere corrisposti solo nel caso in cui sarà approvato il PII;
- (ii) costi per consulenze connesse alla compravendita, per Euro 4.050 migliaia più IVA al 20% (Euro 810 migliaia).

In considerazione del fatto che il Gruppo non presenta un imponibile fiscale ai fini Ires positivo, la presenta rettifica ha comportato solo l'iscrizione del beneficio fiscale ai fini Irap (pari a Euro 254 migliaia).

G. Pagamento di parte dei costi connessi all'Operazione

La colonna in oggetto rappresenta il pagamento degli oneri relativi alle consulenze connesse all'Operazione, descritte alla precedente lettera F.

CONTI ECONOMICI CONSOLIDATI PRO-FORMA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2010 E PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2009

H. Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2010

La colonna in oggetto include il conto economico consolidato per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 del Gruppo, così come estratto dalla relazione finanziaria semestrale del Gruppo alla medesima data.

I. Eliminazione capitalizzazioni Area Falck

La colonna in oggetto rappresenta gli effetti pro-forma sul conto economico consolidato per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 derivante dall'eliminazione dei costi capitalizzati relativi all'Area Falck, e di seguito dettagliati:

<i>Dettaglio costi capitalizzati relativi all'area (valori in migliaia di Euro)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2010
Oneri finanziari capitalizzati (relativi al debito oggetto dell'Accollo)	2.838
Costi per lavori effettuati sull'area Falck (relativi a lavori effettuati, consulenze progettuali, costi per bonifiche ed altri costi)	112
Totale costi	2.950

L. Eliminazione altri costi legati all'Area Falck

La colonna in oggetto rappresenta gli effetti pro-forma sul conto economico consolidato per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 derivante dall'eliminazione dei costi direttamente imputabili all'area Falck, di seguito dettagliati:

<i>Dettaglio costi eliminati relativi all'area (valori in migliaia di Euro)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2010
Costi per servizi (bonifiche, progettazione, servizi di vigilanza, altro)	389
Altri costi operativi (Imposta ICI relativa all'immobile sito nell'area Falck)	414
Ammortamento relativo all'immobile sito nell'area Falck	187
Oneri finanziari	80
Totale	1.070

In considerazione del fatto che il Gruppo non ha imponibile fiscale Ires positivo, l'onere fiscale connesso al risparmio di detti costi è pari all'imposta Irap (3,9%), per Euro 22 migliaia.

M. Attualizzazione credito Iva

La colonna in oggetto rappresenta l'iscrizione dei proventi per il semestre chiuso al 30 giugno 2010 dell'attualizzazione dell'Iva sul Saldo Prezzo, pari a Euro 100 migliaia. In considerazione del fatto che il Gruppo non presenta un imponibile fiscale ai fini Ires positivo, la presente rettifica non ha comportato alcun effetto fiscale.

* * * * *

Si precisa che, come disciplinato dalla Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, non sono stati rappresentati nel conto economico consolidato pro-forma gli effetti economici di natura non ricorrente, strettamente correlati all'Operazione. In particolare, non sono stati considerati in seguenti effetti:

- (a) Contabilizzazione dei ricavi, con riferimento alla cessione del terreno dell'Area Falck, pari a Euro 333.500 migliaia e della relativa variazione delle rimanenze per un valore negativo pari a Euro 334.473 migliaia;
- (b) Contabilizzazione di un utile complessivo derivante della cessione dell'Area Falck (terreno e immobile) pari a Euro 1.196 migliaia;
- (c) Addebito al conto economico dell'attualizzazione del credito iva sul Saldo Prezzo, pari a Euro 430 migliaia;
- (d) Addebito al conto economico degli oneri relativi alla redazione del Masterplan e di altri elaborati progettuali con riferimento all'Area Falck e delle consulenze connesse alla compravendita, al netto del relativo effetto fiscale, complessivamente pari a Euro 6.256 migliaia, come meglio specificato nella nota F;
- (e) Addebito al conto economico degli oneri finanziari connessi all'estinzione del debito oggetto dell'Accollo, pari a Euro 722 migliaia;

- (f) Addebito al conto economico di imposte pari a Euro 209 migliaia come meglio specificato nella nota C.

4.2 Indicatori per azione

Di seguito si riportano la perdita del periodo e il cash flow per azione del Gruppo Risanamento e del Gruppo Risanamento pro-forma, per il semestre chiuso al 30 giugno 2010.

	Dati per azione storici del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2010	Dati per azione pro-forma del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2010
Numero di azioni	274.336.794	274.336.794
Perdita del Gruppo per azione (in euro)	-0,235	-0,231
Cash Flow (1) per azione (in euro)	0,174	0,166

(1) il Cash Flow è stato assimilato alla voce di EBITDA dello schema di conto economico del Gruppo

5. PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE CAPO

Per le indicazioni in merito all'andamento della gestione de Gruppo Risanamento si fa riferimento a quanto riportato nella relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2010, disponibile sul sito internet di Risanamento all'indirizzo www.risanamentospa.it.

Si evidenzia inoltre che il prosieguo dell'esercizio 2010 vedrà il Gruppo Risanamento impegnato in sintesi nelle seguenti attività:

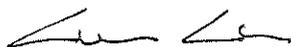
- prosecuzione dei processi di dismissione degli immobili residui di *trading*;
- prosecuzione dell'attività di sviluppo del progetto Milano Santa Giulia, tenuto conto di tutte le conseguenze derivanti dalla decreto di sequestro ex art. 321 c.p.p. - disposto dal Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale di Milano - delle relative aree, notificato alla controllata Milano Santa Giulia S.p.A. in data 20 luglio 2010

In linea generale occorre tener sempre presente che il modello di business del Gruppo Risanamento, che rappresenta uno dei principali sviluppatori di progetti immobiliari di significative dimensioni, risulta caratterizzato da una variabilità della redditività correlata alla "maturazione" dei progetti in corso di esecuzione.

Pertanto, nel ricordare che il risultato conseguito nel primo semestre è fortemente influenzato da componenti straordinari e non ricorrenti, si segnala che allo stato attuale il risultato atteso per l'esercizio 2010 dovrebbe evidenziare un miglioramento rispetto a quello conseguito nel precedente esercizio.

Nel presente capitolo non sono stati inclusi dati previsionali relativi all'Emittente e al Gruppo Risanamento.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dott. Claudio Calabi



Il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili e Societari
Dott. Silvio Di Loreto

