



RISANAMENTO SpA

Spett.le

BORSA ITALIA S.P.A.

CONSOB

Milano, 30 aprile 2009

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI RISANAMENTO SPA

- **Approvato il bilancio al 31 dicembre 2008**
- **Nominato il Consiglio di Amministrazione**

L'assemblea ordinaria degli Azionisti di Risanamento S.p.A. si è riunita oggi in unica convocazione sotto la presidenza del Cav. Luigi Zunino.

Due i punti all'ordine del giorno dell'Assemblea:

- approvazione del bilancio della società al 31 dicembre 2008
- nomina del Consiglio di Amministrazione e del suo Presidente.

BILANCIO 2008

L'assemblea degli azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2008 che evidenzia in sintesi i seguenti dati consolidati:

€/000	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valore della produzione	154.780	459.476	331.708
Risultato Operativo	(75.344)	40.094	78.391
Risultato Netto	(213.737)	(91.663)	(8.702)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	2.906.667	2.963.420	2.342.100
Patrimonio Netto	114.741	408.062	469.607
Posizione Finanziaria Netta	(2.769.275)	(2.502.530)	(1.699.662)

via Bagutta, 20 - 20121 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

La Capogruppo chiude con un risultato negativo di 89,5 milioni di Euro, contro una perdita di 14,4 milioni di Euro registrata al 31 dicembre 2007.

I risultati economico-finanziari di fine anno hanno significativamente risentito della sfavorevole situazione economico - finanziaria internazionale caratterizzata da aspetti congiunturali combinati ad altri strutturali. Il settore immobiliare ha inevitabilmente sofferto le conseguenze delle peggiorate condizioni della situazione economica generale, manifestatesi in una decisa rarefazione delle operazioni. Ciò ha comportato un *deleveraging* che ha interessato tutto il settore e, in modo particolare, le realtà caratterizzate da un modello di *business* quale quello del Gruppo Risanamento, volto allo sviluppo di rilevanti progetti immobiliari, notoriamente contraddistinti da forte assorbimento debitorio.

Il valore complessivo di mercato del portafoglio immobiliare alla data del 31 dicembre 2008, ossia il valore peritato e, in mancanza di perizia, il valore di carico per immobilizzazioni di importo non significativo o il valore preliminarizzato, è pari a circa 4,1 miliardi di Euro.

I principali disinvestimenti effettuati nel 2008 hanno riguardato partecipazioni ed immobili per un corrispettivo complessivo di 52,6 milioni di euro.

Relativamente alla totalità dei progetti di sviluppo, continua l'attività volta all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie al completamento dei diversi iter urbanistici.

L'odierna attività societaria, dopo il processo di ristrutturazione volto a ridurre i costi della struttura che ha interessato il Gruppo, è allo stato indirizzata a realizzare il piano di cessione del portafoglio trading e a proseguire il processo di valorizzazione delle aree di sviluppo.

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione e i risultati attesi nel 2009, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo sarà fortemente influenzata dall'esito delle vendite del patrimonio immobiliare e dalla valorizzazione dei progetti di sviluppo, al fine di ottenere le risorse finanziarie necessarie per ridurre l'esposizione finanziaria e migliorare il risultato economico rispetto all'esercizio precedente.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Stefano Micheli, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

via Bagutta, 20 - 20121 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

Inoltre su richiesta di Consob, ex art. 114 c.5 del D. Lgs. 58/98, nel corso dell'assemblea sono state fornite le seguenti informazioni:

1. riguardo al fabbisogno finanziario del gruppo per l'esercizio 2009 e alle modalità di copertura dello stesso di cui si riferisce nella relazione sulla gestione,

(i) elementi di aggiornamento rispetto a quanto reso pubblico con il comunicato stampa del 3.3.2009 in merito alla ripartizione quali-quantitativa per destinazione di detto fabbisogno finanziario:

Con riferimento ai contratti di finanziamento *revolving* sottoscritti in data 10 dicembre 2008 si comunica che alla data del 29 aprile 2009 gli utilizzi netti complessivi delle linee di credito ammontano a circa Euro 67 milioni, gli stessi sono ripartiti come segue: quanto a circa Euro 47 milioni per il pagamento di fornitori commerciali, quanto a circa Euro 9 milioni per il pagamento di costi di urbanizzazione che interessano le iniziative di Milano Santa Giulia e dei costi manutentivi, anche straordinari, relativamente agli immobili a reddito o destinati alla dismissione e quanto a circa Euro 11 milioni per il pagamento di costi di funzionamento

(ii) L'ammontare a data aggiornata delle disponibilità liquide complessive rivenienti dai contratti di credito revolving che codesta società ha sottoscritto in data 10.12.2008 nonché delle eventuali ulteriori disponibilità finanziarie del gruppo:

Le disponibilità liquide complessive, rivenienti anche dai contratti di finanziamento *revolving* sottoscritti in data 10 dicembre 2008, alla data del 29 aprile 2009 ammontano a circa 14,5 milioni di euro.

(iii) L'ammontare delle disponibilità vincolate presso gli istituti creditizi che codesta società ritiene di poter smobilizzare in considerazione dello stato di avanzamento delle opere da realizzare, nonché l'indicazione delle eventuali condizioni sottostanti a detto smobilizzo:

Le disponibilità vincolate alla data del 29 aprile 2009, anche formatesi a seguito dei lavori di urbanizzazione già realizzati nell'area Milano Santa Giulia, ammontano a circa 58,9 milioni di euro.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione relative all'iniziativa Milano Santa Giulia sono in corso trattative (i) con il Comune di Milano per la riduzione delle relative garanzie in relazione a varianti del progetto e (ii) con Fondiaria SAI per lo svincolo delle somme di cui sopra vincolate in relazione alle opere di urbanizzazione già realizzate

(iv) L'indicazione del periodo temporale – nell'ambito dell'esercizio 2009 – per il quale si ritiene assicurata la copertura del fabbisogno finanziario del

via Bagutta, 20 - 20121 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

gruppo mediante l'utilizzo delle risorse finanziarie attualmente disponibili (al lordo di quelle rivenienti da eventuali cessioni del patrimonio immobiliare):

Le risorse disponibili, unitamente a quelle rivenienti dal programma di dismissione del patrimonio immobiliare in corso e dallo smobilizzo di somme di cui al punto (iii) che precede, dovrebbero assicurare la copertura del fabbisogno finanziario del gruppo sino alla conclusione dell'anno 2009

- (v) **Indicazioni in ordine agli elementi documentali e fattuali che hanno portato gli amministratori ad avere “una ragionevole aspettativa nella positiva conclusione delle trattative e nel concretizzarsi di flussi finanziari sufficienti a supportare le esigenze e gli impegni finanziari del Gruppo entro le scadenze previste”:**

Alla data del 29 aprile risultano sottoscritti preliminari per la vendita di beni immobili per euro 5.195.000

sono state ricevute proposte di acquisto di beni immobili per euro 84.550.000

sono pervenute manifestazioni di interesse per euro 35.000.000

2. Riguardo ai progetti di sviluppo immobiliare,

- (i) **elementi di aggiornamento rispetto a quanto reso pubblico con il comunicato stampa del 3.3.2009 in merito alla ridefinizione degli impegni contrattuali con BI PI Elle Real Estate Spa aventi ad oggetto unità immobiliari di nuova costruzione da realizzarsi nell'area di Milano Santa Giulia e alla connessa eventuale stima dei fabbisogni finanziari per il completamento delle opere:**

Proseguono le trattative per la ridefinizione degli impegni contrattuali che potrebbero concludersi con l'accordo di risoluzione dei contratti preliminari e la restituzione degli acconti ricevuti attraverso la vendita di immobili

- (ii) **Riguardo alle trattative per la cessione dell'area “ex Falck” l'indicazione dell'ammontare degli eventuali costi connessi alla mancata finalizzazione delle trattative, nonché informazioni in merito ad eventuali richieste di indennizzo da parte del promissario acquirente:**

Non sono stati sostenuti costi connessi alla mancata finalizzazione delle trattative né sono previste richieste di indennizzo da parte del promissario acquirente.

3. Riguardo ai contenziosi significativi del gruppo di cui si riferisce nella relazione sulla gestione, elementi di dettaglio in ordine alle iniziative giudiziarie che il gruppo

via Bagutta, 20 - 20121 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

Risanamento ha avviato successivamente alla chiusura dell'esercizio 2008 relativamente alla mancata esecuzione di "vari contratti preliminari aventi ad oggetto la compravendita di un portafoglio di immobili per un prezzo complessivo di euro 76 milioni" nei confronti di Green 9 Srl con l'evidenza tra l'altro delle condizioni cui erano soggetti i relativi contratti definitivi, delle motivazioni addotte dalla controparte a fronte della mancata esecuzione dei suddetti contratti definitivi, degli eventuali acconti ricevuti dal gruppo Risanamento, nonché dall'ammontare del petitum richiesto da quest'ultimo:

Si precisa preliminarmente che il prezzo complessivo per il portafoglio immobiliare oggetto di vendita a Green 9 srl è a pari circa 66 milioni di Euro, e non 76 milioni di euro come indicato per mero errore materiale nella relazione sulla gestione.

Con riferimento al contenzioso Green 9 si precisa che:
Green 9 Srl ha sottoscritto in data 26 maggio 2008, i seguenti contratti preliminari con società del Gruppo Risanamento:

con Risanamento SpA

- un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di n. 5 immobili per un importo complessivo di € 18.950.000,00, oltre oneri di legge ed imposte per il quale Green versava a titolo di caparra confirmatoria Euro 500.000,00;
- un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di diverse porzioni immobiliari a destinazione residenziali, per un importo complessivo di € 3.440.000,00, oltre oneri di legge ed imposte, per il quale Green 9 versava a titolo di caparra confirmatoria Euro 500.000,00;
- un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di alcune unità site in un complesso immobiliare a destinazione commerciale, per un importo complessivo di € 3.700.000,00, oltre oneri di legge ed imposte per il quale Green 9 versava a titolo di caparra confirmatoria Euro 500.000,00;

con Tradital SpA

- un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di n. 55 cespiti immobiliari per l'importo complessivo di € 37.050.000,00, oltre oneri di legge ed imposte per il quale Green 9 versava a titolo di caparra confirmatoria Euro 800.000,00;

con Sviluppo Comparto 5 Srl

- un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di un complesso ad uso commerciale, per l'importo complessivo di € 3.350.000,00, oltre oneri di legge ed imposte per il quale Green 9 versava a titolo di caparra confirmatoria Euro 500.000,00;

via Bagutta, 20 - 20121 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

L'importo complessivo delle compravendite è di Euro 66.490.000,00, oltre oneri di legge ed imposte a fronte del quale risultano versate caparre per Euro 2.800.000,00.

Tutti i contratti preliminari di compravendita prevedevano che l'esecuzione e la stipula degli atti definitivi avvenissero entro il 30 settembre 2008.

La positiva conclusione di una attività di due diligence sugli immobili in favore e a cura di Green, prevista in tutti i Preliminari, costituiva la condizione sospensiva a cui era sottoposta la stipulazione dei contratti definitivi di compravendita.

In data 29 luglio 2008, Green 9 comunicava, con unica raccomandata per tutti i contratti indirizzata alle società Risanamento, Tradital e Sviluppo Comparto 5 che la due diligence in corso stava facendo emergere "significative differenze nelle consistenze fisiche degli Immobili" e che quindi riteneva risolti i contratti preliminari per il mancato avveramento della condizione sospensiva pattuita.

Risanamento e le altre società venditrici hanno contestato la risoluzione pretesa da Green 9 Srl, in quanto infondata e comunque tardiva e, dopo aver convocato a rogito Green 9 Srl per la data contrattualmente prevista, hanno avviato un giudizio nel febbraio 2009 dinanzi al Tribunale di Milano affinché venga emessa sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenga luogo dei contratti definitivi non conclusi con condanna di Green 9 Srl al pagamento del prezzo pattuito ovvero, in subordine, la condanna di Green 9 Srl al risarcimento dei danni.

La prima udienza di comparizione, fissata per il 23 giugno 2009 è stata differita al 23 settembre 2009.

4. Riguardo ai compensi attribuiti ai componenti del CDA che ricoprono particolari cariche, i criteri sottostanti alla determinazione di detti compensi, tenuto anche conto dell'andamento gestionale del gruppo Risanamento nell'esercizio 2008.

- Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 5 maggio 2006 ha deliberato
- di attribuire al Cav. Luigi Zunino, per le cariche di Presidente ed Amministratore Delegato dallo stesso ricoperte, un compenso pari ad Euro 4.000.000,00, su base annua, pagabile anche in più soluzioni;
 - di attribuire dell'Avv. Umberto Tracanella, per la carica di Vice Presidente dallo stesso ricoperta, un compenso pari ad Euro 100.000,00 su base annua, pagabile in più soluzioni;

via Bagutta, 20 - 20121 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

- di attribuire al Dott. Giuseppe Gatto, per la carica di Direttore Generale dallo stesso ricoperta, un compenso pari ad Euro 500.000,00 su base annua, pagabile in più soluzioni,
- di attribuire al rag. Oliviero Bonato, per la carica di Direttore Affari Generali dallo stesso ricoperta, un compenso pari ad Euro 500.000,00 su base annua, pagabile in più soluzioni.

Nella determinazione della remunerazione il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto dell'importanza degli incarichi conferiti e delle connesse responsabilità nonché della coerenza dei compensi con quelli attribuiti in società quotate del settore real estate per analoghi mandati

Il Cav. Luigi Zunino con effetto dal 1° gennaio 2009 si è autoridotto il compenso ad Euro 1,6 milioni di euro su base annua. Successivamente nel corso del mese di marzo ha comunicato alla società una ulteriore riduzione ad 900.000 euro su base annua, salvo diversa rideterminazione del Consiglio di Amministrazione.

NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.

L'assemblea dei soci ha proceduto al rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società. Il mandato avrà durata di un esercizio, vale a dire sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009. Il Cav. Luigi Zunino è stato confermato nella carica di Presidente. Dei rimanenti sei Consiglieri, cinque facevano parte del Consiglio di Amministrazione uscente, mentre entra per la prima volta nel board l'Avv. Luigi Ragno.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono stati eletti dalla lista presentata congiuntamente dagli azionisti di maggioranza Tradim S.p.A., Zunino Investimenti Italia S.p.A. e Nuova Parva S.p.A, unica lista depositata.

I consiglieri Luigi Ragno, Umberto Tracanella, Carlo Peretti, Angelo Testori e Matteo Tamburini hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3 del Testo unico.

I curricula dei Consiglieri sono pubblicati sul sito www.risanamentospa.it alla sezione investor Relations – documenti societari.

Per ulteriori informazioni:

Investor Relator:

Dott. Silvio Di Loreto

tel. 02 4547551

via Bagutta, 20 - 20121 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54
info@risanamentospa.com