

**Risanamento S.p.A.**  
**Sede legale Milano, Via Romualdo Bonfadini n. 148**  
**Capitale sociale Euro 229.972.957,64**  
**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 DELL'INTERA PARTECIPAZIONE DETENUTA  
NEL CAPITALE DELLE SOCIETÀ**

**GP OFFICES AND APARTAMENTS S.R.L.  
SVILUPPO COMPARTO 5 S.R.L.**

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale di Risanamento S.p.A. in data 25 novembre 2011.

## SINTESI DEI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI CONSOLIDATI STORICI E PRO-FORMA E INDICATORI PER AZIONE PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2011 DEL GRUPPO RISANAMENTO

<i>(valori espressi in migliaia di Euro)</i>	Stato patrimoniale consolidato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2011	Stato patrimoniale consolidato pro-forma del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2011
Totale attività non correnti	1.169.950	1.154.393
Totale attività correnti	1.050.031	873.196
<b>Totale attività</b>	<b>2.219.981</b>	<b>2.027.589</b>
Patrimonio netto di Gruppo	(19.205)	(19.552)
Patrimonio netto di Terzi	-	-
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(19.205)</b>	<b>(19.552)</b>
Totale passività non correnti	1.946.661	1.946.175
Totale passività correnti	292.525	100.966
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>2.219.981</b>	<b>2.027.589</b>

<i>(valori espressi in migliaia di Euro)</i>	Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2011	Conto economico consolidato pro-forma del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2011
Valore della produzione	41.973	37.420
Risultato operativo	10.060	8.552
Risultato prima delle imposte derivante dalle attività in funzionamento	(38.880)	(35.569)
Utile del periodo	(37.716)	(33.149)
<i>Utile del periodo (di competenza del Gruppo)</i>	(37.716)	(33.149)
<i>Utile del periodo (di competenza dei Terzi)</i>	-	-
<hr/>		
<i>Dati per azione</i>		
Utile base per azione (in euro)	(0,05)	(0,04)
Utile diluito per azione (in euro)	(0,04)	(0,04)
Cash flow per azione (in euro) (1)	0,02	0,02

## INDICE

1. AVVERTENZE.....	5
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE .....	6
3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE .....	9
4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DELL'EMITTENTE .....	10
5. PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE CAPO	19

## PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto al fine di fornire al mercato informazioni in relazione all’operazione di cessione da parte di Risanamento S.p.A. (l’“**Emittente**” o “**Risanamento**” o il “**Venditore**”) a The Royal Bank of Scotland Plc., succursale di Milano (l’“**Acquirente**” o “**RBS**”) della partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società GP Offices and Apartments S.r.l. (“**GPOA**”) e della partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 5 S.r.l. (“**SC5**” e unitamente a GPOA le “**Società Controllate**”), a seguito dell’esercizio da parte di RBS, intervenuto in data 20 luglio 2011, del diritto di opzione ai sensi del contratto di opzione sottoscritto in data 16 aprile 2010 tra Risanamento e RBS, come successivamente modificato da ultimo in data 20 luglio 2011 (il “**Contratto di Opzione**”).

L’operazione sopra descritta (l’“**Operazione**”) ha avuto esecuzione in data 10 novembre 2011 (la “**Data di Esecuzione**”) mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita in forma di atto pubblico tra il Venditore e l’Acquirente (il “**Contratto**”) ed è già stata oggetto di comunicato stampa dell’Emittente diffuso in data 10 novembre 2011.

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 Capitolo 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.com](http://www.risanamentospa.com)).

## **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 stessa e delle società ad essa facenti capo.

Quanto ai potenziali rischi connessi ai termini e alle condizioni dell'Operazione contenuti nel Contratto di Opzione e nel Contratto, si precisa quanto segue.

Il Contratto di Opzione prevede il rilascio da parte della Venditrice a favore dell'Acquirente di talune dichiarazioni e garanzie sulle quote oggetto di cessione, sulla situazione della società ed i suoi *assets*, con assunzione da parte del Venditore dei correlativi obblighi di indennizzo, in linea con la più diffusa prassi contrattuale per operazioni similari (cfr. successivo paragrafo 2.1.2 del presente Documento Informativo). Nel caso in cui dette dichiarazioni e garanzie dovessero non risultare conformi al vero, l'Acquirente potrebbe agire nei confronti del Venditore per ottenere l'adempimento degli obblighi di indennizzo.

Come previsto nel Contratto di Opzione, l'Emittente ha inoltre rilasciato in favore di RBS una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta dell'importo massimo di Euro 8.000.000,00, a garanzia di eventuali obblighi d'indennizzo connessi all'esito di alcuni contenziosi in essere sugli immobili delle Società Controllate e di eventuali contenziosi futuri, derivanti da azioni, eventi, fatti o circostanze intervenute prima della Data di Esecuzione.

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELLE MODALITÀ E DEI TERMINI DELL'OPERAZIONE.

L'Operazione consiste nella cessione da parte di Risanamento a RBS del 100% del capitale sociale di GPOA e del 100% del capitale sociale di SC5.

La cessione è intervenuta alla Data di Esecuzione, ai termini e alle condizioni previsti nel Contratto di Opzione e nel Contratto, come di seguito illustrati.

L'Operazione consegue all'esercizio da parte di RBS, intervenuto in data 20 luglio 2011, del diritto di opzione per l'acquisto delle Partecipazioni (come *infra* definite) concesso da Risanamento a RBS in forza del Contratto di Opzione.

#### 2.1.1 Descrizione delle società oggetto dell'Operazione.

Alla Data di Esecuzione Risanamento ha ceduto all'Acquirente la piena ed esclusiva proprietà del 100% del capitale sociale di GPOA e del 100% del capitale sociale di SC5 (congiuntamente le "Partecipazioni").

GPOA è titolare dell'immobile sito in Milano, Galleria Passarella (l'"Immobile GPOA") e SC5 è titolare degli immobili siti in Milano, Corso Vittorio Emanuele II e Largo Corsia dei Servi, Segrate (MI), Palazzo Bernini, Torino, Corso Regio Parco, Cesena, Via Verdoni e Via Roverella, e Pesaro, Via degli Abeti (gli "Immobili SC5").

Alla Data di Esecuzione GPOA era debitrice nei confronti di RBS dell'importo complessivo di Euro 96.330.731 in forza di contratto di finanziamento *ex artt.* 38 e ss. del D. Lgs. 385/1993 sottoscritto tra GPOA e RBS in data 11 maggio 2007 (il "Finanziamento GPOA") e SC5 era debitrice nei confronti di RBS dell'importo complessivo di Euro 95.700.769 in forza di contratto di finanziamento *ex artt.* 38 e ss. del d. lgs. 385/1993 sottoscritto tra SC5 e RBS in data 30 luglio 2008 (il "Finanziamento SC5").

A garanzia del Finanziamento GPOA sono state costituite a favore di RBS garanzie standard per operazioni similari, tra le quali in particolare: (i) ipoteca di primo grado sull'Immobile GPOA; e (ii) pegno sul 100% del capitale sociale di GPOA.

A garanzia del Finanziamento SC5 sono state costituite garanzie standard per operazioni similari, tra le quali in particolare: (i) ipoteca di primo grado sugli Immobili SC5 e (ii) pegno sul 100% del capitale sociale di SC5.

#### 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 e forme e tempi di incasso

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

Il Contratto di Opzione prevede il rilascio da parte della Venditrice a favore dell'Acquirente di talune dichiarazioni e garanzie, come di prassi per operazioni della medesima tipologia, sulle quote oggetto di cessione, sulla situazione della società ed i suoi *assets*, con assunzione da parte del Venditore dei correlativi obblighi di indennizzo.

Nel caso in cui dette dichiarazioni e garanzie dovessero non risultare conformi al vero, l'Acquirente potrebbe agire nei confronti del Venditore per ottenere l'adempimento degli obblighi di indennizzo.

Come previsto nel Contratto di Opzione, l'Emittente ha inoltre rilasciato in favore di RBS una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta dell'importo massimo di Euro 8.000.000,00, a garanzia di eventuali

obblighi d'indennizzo connessi all'esito di alcuni contenziosi in essere sugli immobili delle Società Controllate e di eventuali contenziosi futuri, derivanti da azioni, eventi, fatti o circostanze intervenute prima della Data di Esecuzione.

Il prezzo convenuto per la compravendita delle Partecipazioni è pari a complessivi Euro 20.000,00 (il "Prezzo").

Il Prezzo è stato versato integralmente alla Data di Esecuzione.

#### 2.1.2.2 Criteri seguiti per la determinazione del prezzo.

Il Prezzo come sopra indicato è stato determinato sulla base delle negoziazioni intercorse tra le parti anche tenendo in considerazione l'indebitamento delle due società nei confronti di The Royal Bank of Scotland, complessivamente pari a circa 192 milioni di euro al 30 settembre 2011.

#### 2.1.2.3 Soggetti a cui le attività sono state cedute

L'Acquirente è The Royal Bank of Scotland Plc., Succursale di Milano, con sede legale in Edimburgo (Scozia), 42 St. Andrew Square, e sede secondaria in Milano, via Turati n. 18, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano: 973033601156.

### **2.1.3 Destinazione dei mezzi raccolti dall'Operazione.**

I mezzi raccolti alla Data di Esecuzione ammontano a Euro 20.000,00 e sono stati percepiti per cassa tramite bonifico bancario.

L'Emittente utilizzerà i mezzi raccolti nell'ambito della gestione ordinaria delle proprie risorse finanziarie.

## **2.2 MOTIVAZIONI E FINALITÀ DELL'OPERAZIONE.**

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

L'Operazione descritta nel presente Documento Informativo comporta diversi benefici per l'Emittente e il suo Gruppo, considerato che il perfezionamento dell'Operazione ha consentito di ridurre l'indebitamento del Gruppo Risanamento, deconsolidando i finanziamenti posti in carico alle Società Controllate, che, alla data del 30 settembre 2011, ammontavano complessivamente a Euro 192 milioni.

L'Operazione ha determinato quindi una significativa riduzione dell'esposizione debitoria del Gruppo Risanamento, oltre che il ridimensionamento del perimetro societario del Gruppo Risanamento, con conseguente riduzione dei costi di gestione.

### **2.3 RAPPORTI CON LE SOCIETÀ OGGETTO DELL'OPERAZIONE E/O CON I SOGGETTI A CUI LE ATTIVITÀ SONO STATE CEDUTE**

#### **2.3.1 Rapporti significativi intrattenuti dall'Emittente, direttamente o indirettamente tramite società controllate, con le società oggetto dell'Operazione e in essere al momento della effettuazione dell'Operazione stessa.**

Al momento dell'effettuazione dell'Operazione, GPOA e SC5 erano soggette al controllo dell'Emittente che ne deteneva il 100% del capitale.

#### **2.3.2 Rapporti o accordi significativi tra l'Emittente, le società da questo controllate, i dirigenti e i componenti dell'organo di amministrazione dell'Emittente e 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 l'Acquirente. Si evidenzia esclusivamente l'esistenza del Contratto di Finanziamento GPOA e del Contratto di Finanziamento SC5 in essere tra RBS e, rispettivamente, GPOA e SC5.

#### **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 25 novembre 2011 anche sul sito internet dell'Emittente ([www.risanamentospa.it](http://www.risanamentospa.it)).

### **3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE**

L'Operazione è coerente con le linee strategiche del Gruppo Risanamento.

Il piano industriale approvato dall'Emittente in data 2 settembre 2009 in relazione all'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis R.D. 16 marzo 1942 n. 267 (c.d. 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") prevedeva il deconsolidamento del debito verso RBS mediante cessione degli asset, circostanza che si è verificata con il perfezionamento dell'operazione.

Infatti per effetto della cessione delle Partecipazioni nelle Società Controllate, il Gruppo Risanamento procederà al deconsolidamento dei finanziamenti in essere a carico delle medesime Società Controllate, che, alla data del 30 settembre 2011, ammontavano complessivamente a circa Euro 192.000.000,00.

Per quanto riguarda gli effetti economici e patrimoniali della cessione delle Partecipazioni 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 2011 e conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2011 del Gruppo Risanamento” predisposto per rappresentare i principali effetti sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo Risanamento derivanti dalla cessione delle Partecipazioni. 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 25 novembre 2011, 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.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2011 E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA RELATIVO AL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2011 DEL GRUPPO RISANAMENTO

#### 4.1.1 Premessa

Questo documento presenta i prospetti della situazione patrimoniale consolidata pro-forma al 30 giugno 2011 e del conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2011 del Gruppo Risanamento, corredati dalle relative note esplicative (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 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 ed integrazioni.

I Prospetti Pro-forma sono stati predisposti in relazione all'operazione di cessione da parte di Risanamento SpA (l'“**Emittente**” oppure “**Risanamento**”) a The Royal Bank of Scotland Plc, succursale di Milano (“**RBS**”), della partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 5 Srl (“**SC5**”) e della partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società G.P. Offices & Apartments Srl (“**GPOA**”). La cessione risulta essere diretta conseguenza dell'esercizio del diritto di opzione intervenuto in data 20 luglio 2011 da parte di RBS sulla totalità delle quote di capitale delle predette società, opzione concessa da Risanamento in forza dell'accordo sottoscritto in data 16 aprile 2010 e sue successive modificazioni. Tale operazione, perfezionatasi in data 10 novembre 2011 (“**Data di Esecuzione**”), e nel suo complesso definita come l'“**Operazione**”, è meglio descritta nel successivo paragrafo 3 “Breve descrizione dell'Operazione”.

I Prospetti Pro-forma sono stati predisposti al fine di simulare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti dell'Operazione, sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo Risanamento, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2011 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, al 1° gennaio 2011. Occorre tuttavia segnalare che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, 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 Risanamento e non devono, pertanto, essere utilizzati in tal senso.

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

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 al 30 giugno 2011 del Gruppo Risanamento, desunti dal bilancio consolidato semestrale abbreviato alla medesima data, predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea (gli "IFRS"), e redatto in conformità allo IAS 34. Detto bilancio (il "Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato") è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 28 luglio 2011 ed è stato assoggettato a revisione contabile limitata dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA, che ha emesso la propria relazione in data 5 agosto 2011.

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, questi ultimi due prospetti contabili vanno letti ed interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Pro-forma, laddove non specificatamente segnalato, sono gli stessi utilizzati per la redazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato del Gruppo Risanamento. Tali principi contabili sono illustrati nelle note esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2010 cui si rimanda per ulteriori dettagli.

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

#### 4.1.3 Breve descrizione dell'Operazione

In data 16 aprile 2010, Risanamento ha stipulato con RBS un *Call Option Agreement* (come successivamente modificato in data 23 giugno 2010, 16 dicembre 2010, 30 giugno 2011 e 20 luglio 2011) ai sensi del quale, Risanamento ha concesso a RBS un'opzione d'acquisto (il "**Contratto di Opzione**") avente a oggetto le quote rappresentanti l'intero capitale sociale delle società SC5 e GPO, ovvero la totalità degli immobili di proprietà delle suddette società.

Mediante comunicazione scritta inviata a Risanamento in data 20 luglio 2011, RBS ha esercitato l'Opzione, eleggendo ad acquistare le quote rappresentati l'intero capitale sociale di SC5 e GPO. L'esecuzione della compravendita delle suddette quote è avvenuta in data 10 novembre 2011 per un importo pattuito pari a Euro 10 migliaia per ciascuna delle suddette società.

Inoltre, in base a quanto stabilito dal Contratto di Opzione, Risanamento si è impegnata:

- a) a rinunciare a ogni pretesa economica derivante dalle posizioni *intercompany* (finanziarie e non finanziarie) tra GPOA e SC5 da una parte e Risanamento dall'altra e,
- b) ad assicurare che GPOA e SC5 siano sollevate da talune posizioni debitorie dovuta a terze parti.

#### 4.1.4 Prospetti Pro-Forma



**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA RELATIVO AL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2011**

	Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2011	Rettifiche pro forma		Conto economico consolidato pro-forma del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2011
		Conto economico di SC5 per il semestre chiuso al 30 giugno 2011	Conto economico di GPOA per il semestre chiuso al 30 giugno 2011	
(valori espressi in migliaia di Euro)	F	G	H	F+G+H
Ricavi	32.865	(604)	(165)	32.096
Variazione delle rimanenze	3.595	(640)	(2.955)	-
Altri proventi	5.513	(178)	(11)	5.324
<b>Valore della produzione</b>	<b>41.973</b>	<b>(1.422)</b>	<b>(3.131)</b>	<b>37.420</b>
Acquisti di immobili	0			0
Costi per servizi	(16.415)	476	303	(15.636)
Costi del personale	(3.158)			(3.158)
Altri costi operativi	(2.950)	175	96	(2.679)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>	<b>19.450</b>	<b>(771)</b>	<b>(2.732)</b>	<b>15.947</b>
Ammortamenti	(10.787)			(10.787)
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	1.397	1.677	318	3.392
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>10.060</b>	<b>906</b>	<b>(2.414)</b>	<b>8.552</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-			-
Proventi finanziari	2.146		(148)	1.998
Oneri finanziari	(51.086)	2.563	2.404	(46.119)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(38.880)</b>	<b>3.469</b>	<b>(158)</b>	<b>(35.569)</b>
Imposte sul reddito del periodo	1.164		1.256	2.420
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(37.716)</b>	<b>3.469</b>	<b>1.098</b>	<b>(33.149)</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	-			-
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>(37.716)</b>	<b>3.469</b>	<b>1.098</b>	<b>(33.149)</b>
Attribuibile a:				
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	(37.716)	-	-	(33.149)
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-

#### 4.1.5 Note esplicative ai Prospetti Pro-Forma

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

#### **SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2011**

##### Colonna A. Stato patrimoniale consolidato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2011

La colonna in oggetto include lo stato patrimoniale consolidato al 30 giugno 2011 del Gruppo Risanamento, così come estratto dal Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

##### Colonna B. Attività e passività di SC5 al 30 giugno 2011

La colonna in oggetto rappresenta le attività e passività di SC5 al 30 giugno 2011 estratte dal Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

##### Colonna C. Attività e passività di GPOA al 30 giugno 2011

La colonna in oggetto rappresenta le attività e passività di GPOA al 30 giugno 2011 estratte dal Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

#### Colonna D. Saldi intercompany

La colonna accoglie i saldi patrimoniali attivi e passivi riconducibili a operazioni effettuate tra le società controllate SC5 e GPOA da un lato e Risanamento dall'altro lato, in considerazione del fatto che, per effetto dell'Operazione, le ragioni dell'elisione di tali rapporti sono venute meno in quanto non più identificabili come transazioni infragruppo.

In particolare, si tratta principalmente di rapporti derivanti dalle seguenti tipologie di transazioni:

- a) crediti finanziari per finanziamenti a lungo termine concessi dalla Risanamento alle società SC5 e GPOA;
- b) crediti /debiti per consolidato fiscale e liquidazione IVA di gruppo;
- c) altri debiti di natura commerciale.

#### Colonna E. Rilevazione degli effetti della cessione

La colonna in oggetto include le rettifiche pro-forma applicate ai dati consolidati del Gruppo, per riflettere gli effetti della cessione di SC5 e GPOA. Tali rettifiche si riferiscono a:

- a) la rinuncia e/o accollo da parte dell'Emittente di talune partite creditorie e debitorie vantate da Risanamento nei confronti delle società cedute o di esse verso terze parti;
- b) la cassa ricevuta da RBS quale prezzo complessivo per la cessione delle due partecipazioni;
- c) la rilevazione della minusvalenza derivante dall'Operazione.

La stima della minusvalenza complessiva dell'Operazione risulta pari a Euro 347 migliaia ed è stata calcolata come di seguito descritto.

<i>Descrizione</i>	<i>Importi in Euro migliaia</i>
Valore netto contabile delle attività e passività cedute al 30 giugno 2011 (si vedano colonne B e C)	(4.699)
Rinuncia da parte di Risanamento dei propri crediti finanziari nei confronti di SC5 e GPOA (Euro 3.088 migliaia al 30 giugno 2011)	3.088
Rinuncia da parte di Risanamento di propri crediti nei confronti di SC5 e GPOA (Euro 1.122 migliaia al 30 giugno 2011) e trasferimento a favore di Risanamento di un credito vantato da GPOA nei confronti di terzi (Euro 198 migliaia al 30 giugno 2011)	924
Accollo da parte di Risanamento di debiti commerciali di SC5 e GPOA nei confronti di terzi (Euro 993 migliaia al 30 giugno 2011) e rinuncia da parte di SC5 e GPOA di crediti vantati nei confronti di Risanamento (Euro 205 migliaia al 30 giugno 2011)	788
Stima dei debiti di SC5 e GPOA sorti nel periodo dal 30 giugno 2011 alla Data di Esecuzione e oggetto di accollo da parte di Risanamento	418
Stima della variazione del valore netto contabile delle attività e passività cedute dal 30 giugno 2011 alla Data di Esecuzione	(152)
<b>Totale (A)</b>	<b>367</b>
<b>Prezzo di cessione (B)</b>	<b>20</b>
<b>Stima minusvalenza (B-A)</b>	<b>(347)</b>

Si precisa che, ai fini del calcolo della minusvalenza per il presente esercizio pro-forma, la stima delle attività e passività nette cedute alla Data di Esecuzione, è stata calcolata prendendo a riferimento il valore delle attività e passività nette cedute al 30 giugno 2011 e stimando in Euro 152 migliaia l'ulteriore perdita complessiva netta relativa al periodo 30 giugno 2011 -- 10 novembre 2011, considerando i costi ed i ricavi non finanziari di competenza del medesimo periodo. Pertanto, la definizione finale della minusvalenza potrà modificarsi rispetto a quanto qui riportato per effetto della determinazione degli effettivi valori maturati nel precitato periodo.

Ai fini del presente esercizio pro-forma, la differenza tra il valore contabile delle attività e passività nette cedute al 30 giugno 2011 e i medesimi valori alla Data di Esecuzione, pari a Euro 152 migliaia, è stata iscritta tra i crediti finanziari e altre attività non correnti, in accordo con quanto previsto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001.

La presente rettifica non ha comportato alcun effetto fiscale in quanto la Risanamento non presenta un imponibile fiscale positivo.

#### **CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA RELATIVO AL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2011**

##### Colonna F - Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2011

La colonna in oggetto include il conto economico consolidato per il semestre chiuso al 30 giugno 2011 del Gruppo Risanamento, estratto Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

##### Colonna G - Conto economico SC5 per il semestre chiuso al 30 giugno 2011

La colonna in oggetto include la contribuzione al conto economico consolidato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2011 della società SC5 oggetto di cessione. La presente colonna non include i saldi intercompany tra SC5 e Risanamento in quanto detti rapporti sono stati estinti per effetto dell'Operazione.

##### Colonna H - Conto economico GPOA per il semestre chiuso al 30 giugno 2011

La colonna in oggetto include la contribuzione al conto economico consolidato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2011 della società GPOA oggetto di cessione. La presente colonna non include i saldi intercompany tra GPOA e Risanamento in quanto detti rapporti sono stati estinti per effetto dell'Operazione.

#### **4.1.6 Proventi e oneri non ricorrenti, direttamente correlabili all'Operazione**

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:

- il ripristino di valore per Euro 3.595 migliaia, iscritto nel Bilancio Consolidato semestrale Abbreviato, relativo alla modifica effettuata sul valore degli immobili di Galleria Passerella e di Corso Vittorio Emanuele siti in Milano, per allineare i valori contabili di detti immobili (precedentemente svalutati) ai valori rivenienti dall'esercizio dell'Opzione da parte di RBS sulla totalità delle quote delle società SC5 e GPOA proprietarie degli immobili sopra citati, con il relativo effetto fiscale (Euro 1.256 migliaia);
- la minusvalenza di Euro 347 migliaia derivante dall'Operazione.

I Prospetti Pro-forma non presentano alcuna rettifica relativamente agli oneri accessori dell'Operazione (quali ad esempio spese legali, etc.), in quanto ritenute nel complesso di importo non significativo.

#### 4.2 Dati storici e pro-forma per azione

Di seguito si riportano il risultato netto e il *cash flow* per azione, storici e pro-forma, del Gruppo Risanamento, per il semestre chiuso al 30 giugno 2011.

	Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2011	Conto economico consolidato del Gruppo Risanamento pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2011
Numero di azioni (in unità)	811.051.132	811.051.132
Numero di azioni, più numero di obbligazioni convertibili in azioni (in unità)	828.406.932	828.406.932
Utile base per azione (in euro)	(0,05)	(0,04)
Utile diluito per azione (in euro)	(0,04)	(0,04)
Cash Flow (Migliaia di Euro) (1)	19.450	15.947

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

#### 4.3 Relazione della società di revisione sull'esame della situazione patrimoniale consolidata pro-forma al 30 giugno 2011 e del conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2011 del Gruppo Risanamento



## Gruppo RISANAMENTO

### RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2011 E DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2011

Al Consiglio di Amministrazione di  
Risanamento SpA

- 1 Abbiamo esaminato i prospetti relativi alla situazione patrimoniale consolidata proforma al 30 giugno 2011 e al conto economico consolidato proforma per il semestre chiuso al 30 giugno 2011 di Risanamento SpA (di seguito la "Società" o "Risanamento") e delle sue controllate (il "Gruppo Risanamento") corredati delle note esplicative (i "Prospetti Pro-forma").

Tali prospetti derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento chiuso al 30 giugno 2011 e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato chiuso al 30 giugno 2011 è stato da noi assoggettato a revisione contabile limitata a seguito della quale è stata emessa la relazione datata 5 agosto 2011.

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 e 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 consolidato semestrale 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 Risanamento a The Royal Bank of Scotland plc ("RBS") della partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società GP Offices and Apartments Srl e della partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società Sviluppo Comparto 5 Srl, a seguito dell'esercizio da parte di RBS, intervenuto in data 20 luglio 2011, del diritto di opzione ai sensi del contratto di opzione sottoscritto in data 16 aprile 2010 tra Risanamento e RBS. Tale operazione, perfezionatasi in data 10 novembre 2011, è nel suo complesso definita come l'"Operazione".

---

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** Zola Predosa 40069 Via Tevere 18 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561

- 2 I Prospetti Pro-forma sono stati predisposti ai fini della loro inclusione nel documento informativo da redigersi ai sensi dell'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 ed 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 2011 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, il 1° gennaio 2011. 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.

- 3 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.
- 4 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 Pro-forma 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, 25 novembre 2011

PricewaterhouseCoopers SpA



Sergio Pizzarelli  
(Revisore legale)

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

Per le indicazioni in merito all'andamento della gestione del Gruppo Risanamento si fa riferimento a quanto riportato nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2011, disponibile sul sito internet di Risanamento all'indirizzo [www.risanamentospa.com](http://www.risanamentospa.com).

Si evidenzia inoltre che il prosieguo dell'esercizio 2011 vedrà il Gruppo Risanamento impegnato principalmente nell'ottimizzazione della gestione portafoglio immobiliare italiano ed estero e nella prosecuzione dell'attività concernenti il progetto Milano Santa Giulia con particolare riguardo a quelle connesse alla situazione ambientale del medesimo progetto.

Per quanto riguarda i risultati attesi nel 2011, l'attività del Gruppo sarà caratterizzata, in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione, dalle iniziative finalizzate principalmente all'ulteriore ridimensionamento dell'indebitamento finanziario, evidenziando che in assenza di eventi straordinari il risultato economico atteso potrebbe essere in linea con quello conseguito nell'esercizio 2010.

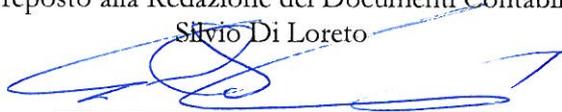
Nel presente capitolo non sono stati inclusi dati previsionali relativi all'Emittente e al Gruppo Risanamento.

Per il Consiglio di Amministrazione  
Amministratore delegato  
Claudio Calabi



---

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



---