

Risanamento S.p.A.
Sede legale Milano, Via Romualdo Bonfadini n. 148
Capitale sociale Euro 105.159.433,15
Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 01916341207
Partita IVA n. 12823420158

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO
AD OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob n. 17221 del 12.3.2010
successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23.6.2010

Finanziamento concesso a Sviluppo Comparto 3 S.r.l. (la "Società" e, congiuntamente alle Banche Finanziatrici, le "Parti") dalle banche UniCredit S.p.A. ("UniCredit" ovvero la "Banca Agente" ovvero la "Banca Depositaria"), Banca Carige S.p.A. ("Carige") e IKB Deutsche Industriebank AG ("IKB" e congiuntamente ad UniCredit e Carige, le "Banche Finanziatrici", e ciascuna, la "Banca Finanziatrice"), nell'ambito di un'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate (l' "OPC")

6 novembre 2013

INDICE

CAPITOLO I	AVVERTENZE.....	3
CAPITOLO II	INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	4
	II.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'OPC	4
	II.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'OPC..	5
	II.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'OPC. Qualora l'OPC sia stata approvata in presenza di un avviso contrario degli Amministratori Indipendenti, un'analitica e adeguata motivazione delle ragioni per le quali si ritiene di non condividere tale avviso	6
	II.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'OPC e valutazione circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.....	6
	II.5 Una illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione, fornendo al meno gli indici di rilevanza applicabili	6
	II.6 Incidenza dell'OPC sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da quistas controllate	6
	II.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti coinvolti nella OPC	6
	II.8 Indicazione degli organi o degli amministrtrori che hanno condotto o partecipato alle trattative e approvato l'OPC	7
	II. 9 Rilevanza dell'operazione	7

I AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'operazione con parte correlata

L'operazione in oggetto riguarda un finanziamento che, in considerazione delle sue caratteristiche, non espone la Società a particolari rischi così come illustrato nel presente Documento.

II INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

II.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'OPC

UniCredit S.p.A. ("UniCredit" ovvero la "Banca Agente" ovvero la "Banca Depositaria"), Banca Carige S.p.A. ("Carige") e IKB Deutsche Industriebank AG ("IKB" e congiuntamente ad UniCredit e Carige, le "Banche Finanziatrici", e ciascuna, la "Banca Finanziatrice") hanno stipulato con Sviluppo Comparto 3 S.r.l. (la "Società" e, congiuntamente alle Banche Finanziatrici, le "Parti"), società controllata da Risanamento S.p.A. ("Risanamento" o lo "Sponsor") per il tramite di Milano Santa Giulia S.p.A. (il "Socio") un contratto di finanziamento (il "Contratto di Finanziamento") per la concessione di un finanziamento (il "Finanziamento") per un importo complessivo fino ad Euro 260.129.203,00 (duecentosessantamilioniconventinoveemiladuecentotré/00).

Il Finanziamento, è composto da 5 (cinque) linee di credito, costituite dalla Linea A, dalla Linea A bis, dalla Linea B, dalla Linea C e dalla Linea D aventi i seguenti scopi di utilizzo:

La Linea A

La Linea A è la Linea di Credito per cassa (*amortizing*) di ammontare massimo pari ad Euro 183.829.203,00 (centottantatremilionioctocentotrentinoveemiladuecentotré/00) destinata al rimborso dell'indebitamento esistente (ovvero del mutuo fondiario e del finanziamento concessi da Unicredit alla Società in data 27 febbraio 2006).

La Linea A bis

La Linea A bis è la Linea di Credito per cassa (*bullet*) di ammontare massimo pari ad Euro 5.500.000,00 (cinquemilioni cinquecentomila/00) destinata anche essa al rimborso dell'indebitamento esistente come sopra descritto.

La Linea B

La Linea B è la Linea di Credito per cassa (*amortizing*) di ammontare massimo pari ad Euro 46.300.000,00 (quarantaseimilioni trecentomila/00) diretta al pagamento fino al 100% dei costi di costruzione della Terza Torre Sky (come di seguito definita).

La Linea C

La Linea C è la Linea di Credito *revolving* per cassa di ammontare massimo pari ad Euro 6.500.000,00 (seimilioni cinquecentomila/00), per il pagamento del 100% dell'IVA connessa ai costi di costruzione.

La Linea D

La Linea D è la Linea di Credito per cassa (*bullet*) di ammontare massimo pari ad Euro 18.000.000,00 (diciottomilioni/00) per il pagamento del differenziale negativo derivante tempo per tempo dai contratti di *hedging*, come definiti nel Contratto di Finanziamento.

L'esecuzione dell'OPC è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Risanamento in data 17 ottobre 2013 e dal Consiglio di Amministrazione di Milano Santa Giulia S.p.A. in data 22 ottobre 2013, previo parere favorevole di un comitato composto esclusivamente da amministratori non esecutivi, non correlati e indipendenti.

Il Contratto di Finanziamento prevede una remunerazione diversa per ciascuna linea, ad un tasso variabile per il periodo iniziale che coincide con il periodo di costruzione della Terza Torre Sky (come di seguito definita), nonché successivamente ad un tasso fisso.

La parte correlata Unicredit finanzia la Linea A, la Linea B e la Linea D. Le prime due sono remunerate ad un tasso di interesse come di seguito specificato:

- (i) con riferimento alla Linea A e alla Linea B, per il periodo intercorrente tra il Closing Finanziario e il 3 aprile 2015 (incluso) – termine previsto del periodo di costruzione del complesso immobiliare, un tasso variabile pari ad Euribor più un margine;
- (ii) per il periodo successivo fino alla Data di Rimborso Finale, un tasso fisso oltre a, per la Linea A, una ulteriore componente a tasso fisso "*accrued if you can*";
- (iii) i tassi variabile e fisso di cui ai punti (i) e (ii) sopra sono in linea con quelli di mercato.

La Linea A e alla Linea B sono finanziate anche dalle Banche Finanziatrici diverse da Unicredit, mentre la Linea D è finanziata solo da Unicredit, ad un tasso di 100 punti base nominali annui (1%) durante il periodo intercorrente tra il Closing Finanziario e la Data di Rimborso Finale, calcolati su base "*PIK - payment in kind*".

Quanto sopra indicato come remunerazione per ciascuna linea potrà subire variazioni nei limiti consentiti dalla legge nel caso di valorizzazione dell'intero complesso immobiliare della Società o del Socio. Qualora la Società ricevesse un'offerta ritenuta congrua, occorrerà avviare un processo competitivo di gara per la vendita del complesso stesso o delle quote stesse.

Ai sensi di quanto previsto dal Contratto di Finanziamento, (i) la data di rimborso finale della Linea A e della Linea A bis ricade il 31 dicembre 2028, (ii) la data di rimborso finale della Linea B ricade il 31 dicembre 2024, (iii) la data di rimborso finale della Linea C ricade il 31 dicembre 2017, mentre (iv) la data di rimborso finale della Linea D coincide con lo scadere dei contratti di *hedging* nel 2015.

In linea con i finanziamenti esistenti, rimodulati con il Contratto di Finanziamento, nell'ambito dell'OPC, Risanamento si è costituita fideiussore della Società verso le Banche Finanziatrici, per il rimborso, tra l'altro, della Linea A e A bis del Finanziamento. Sono costituiti, inoltre, da parte di Risanamento impegni analoghi a quelli originari quali una clausola di *change of control*. Infine si segnala il rilascio di una garanzia su eventuali costi aggiuntivi relativi alla realizzazione delle Terza Torre Sky, i c.d. *overrun costs*, fino ad Euro 5.500.000,00 (cinquemilionicinquecentomila/00).

Il Finanziamento prevede garanzie tipiche per contratti di questa natura, ivi inclusa ipoteca sul complesso immobiliare, pegno sulle quote della Società detenute dal Socio e cessione crediti, tra l'altro, derivanti dal contratto di locazione.

II.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'OPC.

UniCredit S.p.A., banca autorizzata all'esercizio del credito nella forma di società per azioni costituita in Italia, con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi 16, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 00348170101, iscritta all'Albo delle Banche al n. 2008.1, è parte correlata di Risanamento in quanto detiene una partecipazione rilevante ex art. 120 T.U.F. nel capitale sociale di Risanamento medesima e costituisce, al tempo stesso, una delle Banche Finanziatrici oltre ad essere la Banca Agente e la Banca Depositaria.

Si precisa che UniCredit è divenuta azionista di Risanamento a seguito dell'esecuzione dell'aumento di capitale inscindibile a pagamento deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 30 ottobre 2010. Si ricorda altresì che detto aumento di capitale in opzione si inseriva nell'ambito della ristrutturazione dell'indebitamento di Risanamento e di alcune società del Gruppo Risanamento che ha portato alla sottoscrizione, in data 2 settembre 2009, dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis della legge fallimentare, tra Risanamento stessa e le proprie principali banche creditrici.

II.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'OPC. Qualora l'OPC sia stata approvata in presenza di un avviso contrario degli Amministratori Indipendenti, un'analitica e adeguata motivazione delle ragioni per le quali si ritiene di non condividere tale avviso.

L'OPC risponde all'interesse di Risanamento e delle sue controllate, e segnatamente Sviluppo Comparto 3 S.r.l., in quanto è finalizzata alla rimodulazione dei finanziamenti esistenti (precedentemente descritti al punto II.1) afferenti il complesso Sky (di proprietà di Sviluppo Comparto 3 stessa) e alla messa a disposizione delle risorse finanziarie per la realizzazione della terza torre del complesso Sky (la "Terza Torre Sky") a Milano. Al riguardo si ricorda che in data 17 maggio 2013 il Tribunale Ordinario di Milano - essendo emerso che l'area Sky non presenta situazioni di contaminazione e non necessita di caratterizzazione - ha notificato il decreto di dissequestro di detta area e che la costruzione della Terza Torre Sky ottempera agli obblighi a suo tempo assunti nei confronti di Sky Italia S.r.l., quale conduttore, con la sottoscrizione del contratto di locazione.

L'OPC è stata approvata all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione di Risanamento in data 17 ottobre 2013 e dal Consiglio di Amministrazione di Milano Santa Giulia in data 22 ottobre 2013, previo parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate, costituito – per il caso di Operazioni di Maggiore Rilevanza – da cinque amministratori indipendenti, non esecutivi e non correlati.

II.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'OPC e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.

Le condizioni economiche sono da considerarsi equivalenti a quelle di mercato poiché determinate facendo riferimento ai parametri vincolati all'andamento dello stesso e appaiono pertanto tali da escludere la configurabilità di trattamenti ingiustificatamente favorevoli nei confronti di interlocutori contrattuali qualificabili come "parte correlata".

II.5. Una illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione, fornendo almeno gli indici di rilevanza applicabili

Dal punto di vista economico / finanziario l'OPC costituita dal finanziamento concesso alla controllata Sviluppo Comparto 3 S.r.l. produce effetti sostanzialmente positivi. Infatti finanziariamente l'operazione è volta a determinare un profilo di autosufficienza della Società rispetto alle obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento le cui competenze sia sotto il profilo di remunerazione che sotto quello di rimborso del capitale sono coperte dai canoni di locazione dell'intero complesso immobiliare locato a Sky Italia S.r.l. Restano invece sostanzialmente immutati gli effetti economici rispetto al vecchio finanziamento oggetto di rimodulazione. Inoltre si osserva che non vi sarà più la necessità di procedere con operazioni di copertura di tasso in quanto il finanziamento in oggetto prevede a regime una struttura a tasso fisso (vd. precedente paragrafo II.1 Descrizione delle caratteristiche, termini e condizioni dell'OPC).

II.6. Incidenza dell'OPC sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate

L'OPC in oggetto non comporta alcuna modifica ai compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate.

II.7. Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti coinvolti nella OPC

L'OPC in oggetto non coinvolge, in qualità di parti correlate, componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società.

II.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e approvato l'OPC

L'OPC è stata approvata all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione di Risanamento in data 17 ottobre 2013, e dal Consiglio di Amministrazione di Milano Santa Giulia in data 22 ottobre 2013 previo parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate, costituito – per il caso di Operazioni di Maggiore Rilevanza – da cinque amministratori indipendenti, non esecutivi e non correlati.

La definizione delle negoziazioni con le Banche Finanziatrici relative all'OPC sono state condotte, dall'Amministratore Delegato di Risanamento, dall'Amministratore Delegato di Milano Santa Giulia e dall'Amministratore Unico di Sviluppo Comparto 3.

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento 17221, il parere espresso dal menzionato Comitato in data 17 ottobre 2013 è disponibile sul sito internet www.risanamentospa.com quale allegato del presente documento.

II.9. Rilevanza dell'operazione

La rilevanza dell'operazione dipende dall'ammontare individuale della medesima e non dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio.

VERBALE DI RIUNIONE

Oggi, 17 ottobre 2013, presso la sede di Risanamento S.p.a., in Milano Via Venti Settembre 12 presso lo Studio del Presidente del Consiglio di Amministrazione, alle ore 14.30 si è tenuta la riunione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Risanamento S.p.a., allo scopo di esaminare i termini del contratto di finanziamento che la controllata Sviluppo Comparto 3 srl ("SC3"), proprietaria del Complesso Sky, intende stipulare con le banche UniCredit S.p.A. ("UniCredit" ovvero la "Banca Agente" ovvero la "Banca Depositaria"), Banca Carige S.p.A. ("Carige") e IKB Deutsche Industriebank AG ("IKB" e congiuntamente ad UniCredit e Carige, le "Banche Finanziatrici", e ciascuna, la "Banca Finanziatrice"), finalizzato alla rimodulazione dei finanziamenti esistenti afferenti il complesso Sky ed alla messa a disposizione delle risorse finanziarie destinate alla realizzazione della Terza Torre Sky a Milano.

Il suddetto esame viene effettuato con specifico riferimento all'interesse della società al compimento dell'operazione, alla convenienza delle condizioni contrattuali ed alla correttezza sostanziale e procedurale delle relative operazioni.

In considerazione del fatto che l'operazione in esame rientra, sulla base dei parametri fissati dal regolamento del Comitato, tra quelle di Maggiore Rilevanza, il Comitato si riunisce in forma plenaria nel suo assetto a cinque componenti, nelle persone dei signori:

- L'avv. Carlo Pavesi, quale Presidente del Comitato
- Il Dott. Franco Carlo Papa
- Il Dott. Luigi Reale
- Il Dott. Ciro Cornelli
- Il Dott. Alessandro Cortesi.

E' inviato a partecipare alla riunione il Direttore Generale Staff Dott. Gaetano Casertano, il quale illustra ai presenti l'operazione nella sua struttura definitiva e fornisce i chiarimenti richiesti.

E' inoltre presente il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Claudia Costanza.

I componenti del Comitato dichiarano di aver preso visione della documentazione ad essi pervenuta su iniziativa del Presidio Organizzativo di Risanamento, ed in particolare:

- del Documento predisposto da Banca Leonardo, aggiornato sulla base degli esiti del negoziato;
- del prospetto di calcolo per l'identificazione di OPC di Maggiore Rilevanza;
- della bozza dello stipulando contratto di finanziamento;
- della bozza del parere legale in relazione alle condizioni economiche dell'operazione.

All'esito dell'esame dei predetti documenti i componenti del Comitato ritengono di poter unanimemente concludere che l'operazione sostanziata dalla stipulazione del contratto di finanziamento in esame, qualificabile come OPC di Maggiore Rilevanza ai sensi del Regolamento per le Procedure relative alle Operazioni con Parti Correlate adottato dalla Risanamento S.p.A.:

- risponde all'interesse della società e delle sue controllate (in particolare Sviluppo Comparto 3 Srl) in quanto consente l'adempimento di ineludibili obblighi contrattuali sia con riferimento alla rimodulazione dei finanziamenti esistenti afferenti il complesso Sky (di proprietà di Sviluppo Comparto 3 stessa) sia con riferimento alla messa a disposizione delle risorse finanziarie per la realizzazione della terza torre del complesso Sky (la "Terza Torre Sky") a Milano. Al riguardo si ricorda che in data 17 maggio 2013 il Tribunale Ordinario di Milano - essendo emerso che l'area Sky non presenta situazioni di contaminazione e non necessita di caratterizzazione - ha notificato il decreto di dissequestro di detta area e che la costruzione della Terza Torre Sky ottempera agli obblighi a suo tempo assunti nei confronti di Sky Italia S.r.l., quale conduttore, con la sottoscrizione del contratto di locazione;
- appare strutturata in maniera corretta sia da un punto di vista sostanziale che procedimentale;

- appare caratterizzata da condizioni economiche che – pur dovendo evidenziare come, anche in considerazione della specifica situazione della Società, sia difficile poter prendere a riferimento confronti di mercato omogenei e attendibili – secondo quanto è dato evincere dalla documentazione messa a disposizione dal Presidio Organizzativo di Risanamento non presentano elementi di anormalità anche alla luce dell’attuale situazione del mercato finanziario e considerato altresì che si tratta di un’operazione conclusa con una leva pari a circa il 95% dell’importo finanziato senza ricorso ad *equity* aggiuntiva (ciò che giustifica, come anche evidenziato dai consulenti della società, il futuro, eventuale, incremento della remunerazione delle Banche in funzione di taluni parametri connessi all’esito della complessiva operazione). E’ ragionevole, quindi, escludere la configurabilità di trattamenti ingiustificatamente favorevoli nei confronti di interlocutori contrattuali qualificabili come “parte correlate”.

Per i suddetti motivi il Comitato per le Operazioni Parti Correlate della Risanamento S.p.A. esprime parere favorevole alla stipulazione – nei termini fatti presenti dal Presidio Organizzativo della Risanamento S.p.A. – del contratto oggetto del proprio odierno esame, stabilendo di relazionare in tal senso il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A.

Milano, 17 ottobre 2013

Firmato Avv. Carlo Pavesi

Firmato Dott. Franco Carlo Papa

Firmato Dott. Luigi Reale

Firmato Dott. Ciro Cornelli

Firmato Dott. Alessandro Cortesi