

RISPOSTE ALLE DOMANDE PERVENUTE DALL'AZIONISTA MARCO PEDRETTI

IL punto centrale è la mancanza di continuità aziendale, che è stato concesso un finanziamento da rimborsare entro fine anno di 270mln x pagare Obbligazioni, e non si ha certezza di rinnovo linea di credito.

Argomenti da porre comunque:

1. in relazione all'operazione di dismissione degli immobili siti in Francia, quale è la convenienza economica (vendita rispetto a locazione)? in particolare, quali erano i termini dei contratti di locazione: durata e valori? I canoni erano potenzialmente in incremento?

Si segnala che l'offerta pervenuta in relazione all'intero patrimonio immobiliare francese è stata considerata particolarmente vantaggiosa in quanto la valorizzazione degli asset è risultata estremamente interessante sia sotto il profilo della valutazione (superiore di oltre il 13% rispetto a quella rilasciata da esperti indipendenti al 31 dicembre 2013) sia sotto il profilo delle rilevanti e positive conseguenze economico/finanziarie per il Gruppo, senza dimenticare da ultimo l'elevato standing patrimoniale e finanziario dell'acquirente.

Peraltro si fa presente che i canoni di locazione percepiti in questi anni ed anche nel 2013 non sono stati sufficienti a garantire l'autonomo equilibrio finanziario del comparto francese e che la parte rilevante dei finanziamenti afferenti detti immobili (per un importo di oltre 600 milioni) avrebbero dovuto essere rimborsati entro il 2017.

2. Gli istituti di Credito (soci e creditori) sono state interpellate per la vendita del comparto immobiliare Francese?

Come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182bis L.F. la Società ha costantemente informato dell'andamento e della evoluzione dello stesso gli istituti di credito aderenti all'Accordo, nella loro veste di creditori. Si ricorda inoltre l'attività di controllo effettuata a loro beneficio dall'attestatore, con periodicità semestrale.

3. All'atto di completamento della dismissione immobiliare in Franca la posizione creditoria nei confronti della Società di Intesa San Paolo, Unicredit, Mps, BNL e Banco Popolare, muterà? Se sì, in che termini?

Alla data di completamento della dismissione del patrimonio immobiliare francese non si verificheranno modifiche delle posizioni creditorie nei confronti delle banche aderenti all'Accordo di Ristrutturazione.

Si segnala infine che l'indebitamento afferente il patrimonio immobiliare francese (pari a 817 milioni di euro al 31 marzo 2014) è stato interamente concesso da banche straniere e che lo stesso sarà integralmente rimborsato alla data del closing.

4. Qualora le banche socie e creditrici mutassero la loro posizione creditoria è stata valutata la necessità o l'opportunità di vagliare tale operazione all'interno di una procedura per operazioni con parti correlate?

Alla luce della risposta precedente non esiste alcuna implicazione con riferimento ad operazioni con parti correlate.

5. Quale politica aziendale, ed infine , piano industriale sono sottesi alla vendita del comparto immobiliare Francese?

Si ricorda che:

- per quanto concerne il Portafoglio Estero (Parigi e New York), l'Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182bis LF prevedeva la valorizzazione dello stesso in funzione dell'evoluzione dell'andamento del mercato immobiliare;
- la vendita del Portafoglio Francese si inserisce in tale contesto ed alla stessa si è ritenuto di dar corso, posto che il corrispettivo di euro 1.225 milioni di euro offerto da Chlesifield/The Olayan Group - con incremento del 13% rispetto ai valori di perizia al 31 dicembre 2013 ed una riduzione dell'indebitamento di circa 817 milioni – rappresenta per il Gruppo Risanamento una valorizzazione estremamente positiva in funzione dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Si ricorda altresì che:

- l'Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182bis LF prevedeva la valorizzazione dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia mediante una partnership con un investitore qualificato di adeguato standing;
- che nel luglio 2010 l'iniziativa è stata sottoposta a sequestro dal Tribunale di Milano;
- che per le attività di bonifica il gruppo ha accantonato nel corso dell'esercizio 2010 un fondo dell'importo di 80 milioni di euro, aggiornato nel 2013 a 95 milioni di euro, dei quali, sino al 31 dicembre 2013, sono stati utilizzati circa 15 milioni di euro;
- che la società ha svolto ogni attività finalizzata al dissequestro dell' iniziativa e nel corso del 2013 il dissequestro è stato parzialmente ottenuto sul comparto sud dall'area, consentendo l'avvio dei lavori per la costruzione della Terza Torre del Complesso Sky;
- che la società, pendenti nel frattempo le negoziazioni con Idea Fimit SGR, ha proseguito le attività di variante del Masterplan e di definizione delle ulteriori attività di bonifica eventualmente conseguenti alla variante stessa;
- che il permanere del sequestro unitamente al negativo andamento del mercato immobiliare italiano ha determinato uno scostamento temporale di oltre due anni rispetto alle previsioni dell'Accordo nel processo di valorizzazione di tale asset.

Quanto sopra precisato Risanamento, come sin dall'origine previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182bis LF, intende proseguire nello sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia, nel breve periodo con utilizzo di mezzi propri e reperendo per il futuro le necessarie risorse finanziarie anche attraverso una partnership con uno o più investitori qualificati.

6. Il Consiglio di Amministrazione ha verificato la continuità aziendale tenendo conto del finanziamento di circa 270 milioni di euro scadente al termine del 2014 (POC)? quali provvedimenti intende adottare la Società in merito?

Tutte le considerazioni sottese alla valutazione della continuità aziendale (che tengono conto anche delle tematiche relative al POC) sono state ampiamente sviluppate nell'apposita sezione della relazione finanziaria annuale dell'esercizio 2013 a cui si rinvia (paragrafo 3.6 pag. 46).