



RISANAMENTO SpA

## **DOCUMENTO INFORMATIVO**

redatto in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato con deliberazione Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, relativo ad una operazione posta in essere da Risanamento S.p.A. per il tramite della propria società controllata Milano Santa Giulia S.p.A., da una parte, e la società InTown S.r.l., dall'altra.

31 LUGLIO 2019

*Documento Informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Risanamento S.p.A., Via Romualdo Bonfadini n. 148, Milano, e sul sito internet di Risanamento S.p.A. [www.risanamentospa.com](http://www.risanamentospa.com)*

## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Avvertenze .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'OPC.....	3
<b>2. Informazioni relative all'Operazione .....</b>	<b>4</b>
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'OPC.....	4
2.2 Indicazione della parte correlata con la quale è stata effettuata l'OPC, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tale parte nella realizzazione dell'OPC .....	5
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'OPC.....	6
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo previsto dall'OPC e valutazioni sulla sua congruità rispetto ai valori di mercato in operazioni simili.....	6
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'OPC .....	7
2.6 Assenza di variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o delle società del Gruppo Risanamento per effetto della realizzazione dell'OPC.....	7
2.7 Informazioni relative a componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società e/o del Gruppo Risanamento coinvolti nella realizzazione dell'OPC.....	7
<b>Allegati: parere del Comitato OPC del 10 Ottobre 2018 .....</b>	<b>9</b>

## PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Risanamento S.p.A., società per azioni, con sede in Milano, Via Romualdo Bonfadini n. 148, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza, Lodi 01916341207, capitale sociale Euro 197.951.784,08, interamente versato (“**Risanamento**” o la “**Società**”), ai sensi dell’articolo 5 e in conformità allo schema di cui all’Allegato 4 del “*Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate*”, adottato con deliberazione Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato (il “**Regolamento Consob**”), nonché ai sensi dell’articolo 14.2 e in conformità all’Allegato C delle “*Procedure relative alle Operazioni con Parti Correlate di Risanamento S.p.A.*” adottate dalla Società il 25 novembre 2010, come successivamente modificate (la “**Procedura**”).

Il presente Documento Informativo è stato predisposto con riferimento all'operazione con parte correlata realizzata mediante la stipula del contratto di cessione di diritti edificatori (il “**Contratto di Cessione**”) in data 24 luglio 2019 tra:

### da una parte

- la società controllata Milano Santa Giulia S.p.A., società per azioni, con unico socio e soggetta e direzione e coordinamento di Risanamento S.p.A., con sede in Milano, Via Romualdo Bonfadini n. 148, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza, Lodi 03673440966, capitale sociale Euro 120.000,00, interamente versato (“**MSG**”);

### e, dall'altra parte

- la società InTown S.r.l., società a responsabilità limitata, con sede in Milano, Via Romualdo Bonfadini n. 148, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza, Lodi 08902770968, capitale sociale Euro 120.000,00, interamente versato (“**InTown**” o “**JVCo**”).

L'operazione oggetto del presente Documento Informativo è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Risanamento in data 9 luglio 2018, 27 luglio 2018 e, da ultimo, a seguito della determinazione degli SLP Finali (come di seguito definiti), in data 28 giugno 2019. Ai sensi di detto processo di approvazione, l'operazione è stata strutturata mediante la sottoscrizione di un contratto preliminare di cessione di diritti edificatori, inizialmente sospensivamente condizionato alla stipula, entro il termine ultimo del 31 maggio 2019, di un contratto di locazione di cosa futura avente ad oggetto gli edifici attualmente in corso di costruzione sui c.d. Lotti Sud denominati "Spark One" e "Spark Two" tra InTown, in qualità di futura locatrice, e un soggetto terzo di primario standing, in qualità di futuro conduttore. Delibere del medesimo tenore sono state adottate dal Consiglio di Amministrazione della controllata MSG in pari data.

In relazione all'operazione oggetto del presente Documento Informativo, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito, il “**Comitato OPC**”) ha espresso parere favorevole in data 10 ottobre 2018, successivamente acquisito dal Consiglio di Amministrazione di Risanamento in data 11 ottobre 2018, prima della stipula della relativa Documentazione Contrattuale (come di seguito definito).

All'esito dell'*iter* approvativo sopra delineato, il contratto preliminare di cessione dei diritti edificatori denominato "*SLPs Preliminary Purchase Agreement*" è stato sottoscritto in data 29 ottobre 2018 tra MSG e la società MSG Residenze S.r.l. (“**MSGRES**”), società controllata da Risanamento, in qualità di

promittenti venditrici, da una parte, e InTown, in qualità di promissaria acquirente, dall'altra parte, nonché dalla Società, da Lendlease MSG South S.r.l. ("LL MSG South"), Lendlease MSG North S.r.l. ("LL MSG North") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") – tali ulteriori soggetti ai fini dell'assunzione di talune obbligazioni nel contesto della più ampia *partnership* dello sviluppo dell'Area Santa Giulia (il "**Contratto Preliminare**").

In pendenza dell'avveramento della condizione sospensiva prevista dal Contratto Preliminare e della determinazione degli SLP Finali (come di seguito definiti) oggetto del Contratto di Cessione, le parti, fermi restando i termini economici dell'operazione, hanno avviato discussioni al fine di concordare e finalizzare un nuovo termine ultimo per l'avveramento della condizione sospensiva (come da accordi modificativi del Contratto Preliminare sottoscritti, rispettivamente, in data 31 maggio 2019 e 6 giugno 2019). All'esito di tali discussioni, in data 30 giugno 2019, le parti hanno convenuto di rinunciare definitivamente all'avveramento della condizione sospensiva e di addivenire in ogni caso alla stipula del Contratto di Cessione.

I termini e le condizioni dell'operazione con parte correlata ("**OPC**") in oggetto sono compiutamente descritti nel successivo Paragrafo 2.1.

Come meglio specificato nel successivo Paragrafo 2.2, il Comitato OPC e il Consiglio di Amministrazione della Società hanno ritenuto che l'operazione oggetto del presente Documento Informativo costituisca un'operazione tra parti correlate in ragione della circostanza che InTown, in qualità di acquirente degli SLP Finali (come di seguito definiti), è la *joint venture* partecipata al 50% da LL MSG South e al 50% dalla controllata MSG, che – in forza del contratto denominato "*joint venture agreement*" sottoscritto, *inter alia*, tra le stesse in data 11 giugno 2017, come successivamente modificato (il "**JVA**") – sviluppa in partnership i c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al c.d. Complesso Sky). Sulla base di tale qualificazione, poiché l'OPC (come di seguito definita), per mezzo del Contratto di Cessione, comporta un trasferimento di risorse tra MSG, da un lato, e InTown, dall'altro lato, la medesima costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura.

L'OPC supera la soglia di rilevanza di cui all'articolo 1.1, lettera (a) dell'Allegato A della Procedura. In ragione di ciò, la Società ha provveduto a predisporre e mettere a disposizione del pubblico il presente Documento Informativo secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa. In quanto operazione di maggiore rilevanza ai sensi della Procedura, la realizzazione della medesima, a far data dalla proposta di sottoscrizione del Contratto Preliminare, è stata subordinata al preventivo parere favorevole – di natura vincolante – del Comitato OPC, ai sensi dell'articolo 8 della Procedura. Una copia del parere favorevole del comitato è allegata al presente Documento Informativo.

## **1. AVVERTENZE**

### **1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'OPC**

L'OPC potrebbe presentare potenziali rischi connessi a possibili conflitti di interesse con riguardo alla convenienza della stessa ed alla congruità e correttezza sostanziale delle relative condizioni in ragione del rapporto di correlazione esistente tra MSG e la JVCo.

InTown è infatti qualificabile come parte correlata della Società, poiché la stessa è una *joint venture* partecipata al 50% da LL MSG South e al 50% dalla controllata MSG che – come già sopra evidenziato – in forza del JVA sviluppa in partnership i c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al c.d. Complesso Sky). Sulla base di tale qualificazione, poiché l'OPC, per mezzo del Contratto di Cessione, comporta un trasferimento di risorse tra MSG e la JVCo, il medesimo costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura.

In considerazione dell'esistenza di tali rapporti di correlazione, sono stati adottati da Risanamento i presidi e le misure previsti dalla Procedura volti a ridurre il potenziale rischio di un conflitto di interesse. A tal proposito, si segnala infatti che: (i) al Comitato OPC sono state fornite informazioni complete e adeguate sull'OPC; (ii) trattandosi di operazione di maggiore rilevanza, il Comitato OPC è stato coinvolto nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo e con la facoltà di richiedere informazioni e di formulare osservazioni agli organi delegati della conduzione delle trattative e dell'istruttoria; e che (iii) in data 10 ottobre 2018, il Comitato OPC ha espresso parere favorevole sull'OPC, sottoponendolo in data 11 ottobre 2018 al Consiglio di Amministrazione della Società, rilevando l'interesse della stessa, per il tramite della controllata MSG, a sottoscrivere il Contratto Preliminare e, pertanto, in esecuzione delle obbligazioni assunte nel medesimo, il Contratto di Cessione con InTown, nonché l'assenza di condizioni economiche anormali e di trattamenti ingiustificatamente favorevoli nei confronti della parte correlata della Società.

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'OPC

L'operazione con parte correlata (l'"OPC") di cui al presente Documento Informativo è stata realizzata mediante la sottoscrizione, in data 29 ottobre 2018, del Contratto Preliminare e, in esecuzione delle obbligazioni dallo stesso previste, del Contratto di Cessione, in data 24 luglio 2019 (il Contratto di Cessione, congiuntamente con il Contratto Preliminare, la "**Documentazione Contrattuale**").

Si riportano di seguito i principali termini e condizioni dell'OPC, di cui alla Documentazione Contrattuale.

Ai sensi del Contratto Preliminare, di cui il Contratto di Cessione costituisce esecuzione, si è previsto che Risanamento – attraverso le proprie società controllate MSG e MSGRES – al verificarsi di una condizione sospensiva successivamente rinunciata, come meglio specificato in apertura di Documento Informativo – vendesse ad InTown una quantità di SLP (*superficie lorda di pavimento*) da determinare prima della stipula del Contratto di Cessione (gli "**SLP Finali**"), in ogni caso fino ad un massimo di 15.500 mq originariamente allocati sull'area Nord del progetto Milano Santa Giulia (gli "**SLP Massimi**"), in conformità ai seguenti principali termini e condizioni:

- (i) Condizione Sospensiva – Come già rilevato nelle sezioni precedenti, l'efficacia del Contratto Preliminare era originariamente subordinata al verificarsi, entro la data ultima del 31 maggio 2019, della condizione sospensiva rappresentata dalla stipula di un contratto di locazione di cosa futura avente ad oggetto gli edifici attualmente in corso di costruzione sui c.d. Lotti Sud denominati "Spark One" e "Spark Two", tra InTown, in qualità di futura locatrice, e un soggetto terzo di primario standing, in qualità di futuro conduttore. Come già anticipato in precedenza, in pendenza dell'avveramento della condizione sospensiva prevista dal Contratto Preliminare e della determinazione degli SLP Finali, le parti, fermi restando i termini economici dell'operazione, hanno avviato discussioni al fine di concordare e finalizzare un nuovo termine ultimo per l'avveramento della condizione sospensiva (come da accordi modificativi del Contratto Preliminare sottoscritti, rispettivamente, in data 31 maggio 2019 e 6 giugno 2019). All'esito di tali discussioni, in data 30 giugno 2019, le parti hanno convenuto di rinunciare definitivamente all'avveramento della condizione sospensiva e di addivenire in ogni caso alla stipula del Contratto di Cessione.
- (ii) Prezzo di Acquisto e oggetto dell'acquisto ai sensi del Contratto di Cessione – Il corrispettivo previsto per la vendita e l'acquisto degli SLP Finali è stato determinato sulla base dei seguenti criteri:
  - Euro 1.270/mq per l'ammontare totale di SLP Finali a destinazione direzionale (uffici), oltre a IVA e imposte; e
  - Euro 1.840/mq per l'ammontare totale di SLP Finali a destinazione commerciale (*retail*), oltre a IVA e imposte.

Si precisa che il prezzo sopra indicato comprende anche la quota di futuri oneri di urbanizzazione che, pertanto, restano in capo a MSG.

Mediante comunicazione inviata in conformità ai termini del Contratto Preliminare, InTown ha indicato di voler procedere all'acquisto di SLP Finali pari a complessivi 11.030 mq, di cui 10.423 mq a destinazione direzionale (uffici) e 607 mq a destinazione commerciale (*retail*), per un corrispettivo totale pari ad Euro 14.354.090, oltre IVA (il "**Prezzo di Acquisto**").

(iii) Modalità di pagamento del Prezzo di Acquisto – Le modalità di corresponsione, da parte di InTown, del Prezzo di Acquisto, come sopra determinato sono le seguenti:

- quanto ad Euro 4.000.000,00, oltre ad IVA sull'intero Prezzo di Acquisto (pari ad Euro 3.157.900,00), sono stati corrisposti in favore di MSG alla data di stipula del Contratto di Cessione (*i.e.*, 24 luglio 2019);
- quanto al saldo – il cui pagamento è garantito, in ogni caso, dal rilascio di una garanzia scritta a prima richiesta da parte di Lendlease Europe Holdings Limited, consegnata alla data di stipula del Contratto di Cessione – (1) alla prima tra (x) la data corrispondente al terzo anniversario della data di stipula del Contratto di Cessione (*i.e.*, 24 luglio 2022), e (y) la data in cui, ai sensi dell'articolo 24 dello statuto di InTown, MSG, in qualità di socio della medesima, ha diritto a ricevere la prima distribuzione di utili o riserve; ovvero (2) alla data di esercizio del diritto di opzione d'acquisto della quota della JVCo di titolarità di MSG concesso a favore della società Lendlease Europe Holdings Limited in data 29 ottobre 2018, l'esercizio del quale è sospensivamente condizionato al reperimento di un c.d. *forward funder* entro e non oltre la data del 27 luglio 2021.

Per completezza di informazione, si segnala che:

- al fine di consentire l'acquisto degli SLP Finali in favore di InTown – in conformità a quanto richiesto dal Piano Integrato di Intervento (PII) relativo all'area del progetto Milano Santa Giulia, dalla relativa convenzione urbanistica, nonché dalle relative norme tecniche di attuazione, in data 1° agosto 2018 MSG ha sottoposto al Comune di Milano il progetto di coordinamento avente ad oggetto, tra l'altro, la variazione di superficie lorda di pavimento del fondo facente parte dei c.d. Lotti Nord cui afferivano originariamente gli SLP Massimi in favore del fondo facente parte dei c.d. Lotti Sud su cui insisterà l'edificio "Spark Two";
- al Contratto di Cessione ha partecipato, in qualità di parte venditrice, solo la controllata MSG, in quanto gli SLP Finali oggetto d'acquisto da parte di InTown ai sensi del Contratto di Cessione risultavano essere di esclusiva titolarità di MSG.

## **2.2 Indicazione della parte correlata con la quale è stata effettuata l'OPC, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tale parte nella realizzazione dell'OPC**

Il Comitato OPC ha ritenuto che la controparte nella realizzazione dell'OPC oggetto del presente Documento Informativo fosse da considerare quale parte correlata della Società, in applicazione dei criteri previsti dal Regolamento Consob e dalla Procedura. Nell'applicazione di tali criteri, secondo quanto specificato da Consob nella Comunicazione DEM/10078683 del 24 settembre 2010, il Comitato OPC ha valutato, “*in relazione alle specifiche circostanze del caso*”, se la controparte del Contratto di Cessione dovesse essere considerata come parte correlata della Società.

In particolare, il Comitato OPC ha ritenuto che InTown debba essere ricompresa tra le parti correlate della Società in ragione della sua qualità di *joint venture* partecipata al 50% da LL MSG South e al 50% dalla controllata MSG, che – come sopra indicato – in forza del JVA sviluppa in partnership i c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al c.d. Complesso Sky).

### **2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'OPC**

La Società ritiene che l'OPC sia conveniente e d'interesse per la medesima e per la controllata MSG, in quanto:

- (a) la stessa è caratterizzata da condizioni economiche di mercato, che non presentano elementi di anormalità; infatti, il corrispettivo dell'OPC è in linea con il corrispettivo convenuto con LL MSG South in sede di sottoscrizione del JVA e ciò in epoca antecedente all'insorgere del rapporto di correlazione sopra indicato;
- (b) le volumetrie oggetto di acquisto ai sensi del Contratto di Cessione, originariamente afferenti l'area Nord del progetto Milano Santa Giulia, risultano incluse negli accordi di *partnership* regolati dal contratto denominato "*project development agreement*" sottoscritto in data 1° novembre 2017 tra la Società, MSG e MSGRES, da una parte, e LL MSG North e LLEH, dall'altra parte, come successivamente modificato ("PDA"), avente ad oggetto lo sviluppo in *partnership* dei c.d. Lotti Nord, aree costituenti la maggior parte del progetto Milano Santa Giulia (con esclusione dei c.d. Lotti Sud e del c.d. Complesso Sky), ai fini della realizzazione di circa 400.000 mq di SLP, di cui il 50% ad uso residenziale, il 20% ad uso commerciale ed il 30% ad uso terziario e ricettivo; conseguentemente, l'impatto finanziario derivante dall'incasso del Prezzo di Acquisto ai sensi dell'OPC risulta di maggior favore per la Società rispetto a quanto previsto ai sensi del PDA, in quanto, sotto il profilo temporale, anticipa flussi che, ai sensi del PDA, verrebbero incassati nel lungo periodo;
- (c) l'OPC, che si sostanzia nella stipulazione del Contratto Preliminare e, in esecuzione delle obbligazioni assunte nel medesimo, del Contratto di Cessione avente ad oggetto il trasferimento della titolarità degli SLP Finali, è strutturata in maniera corretta sia da un punto di vista sostanziale che procedimentale.

Per maggiori informazioni sul JVA e sul PDA si vedano i comunicati stampa diffusi dalla Società, rispettivamente, in data 11 giugno 2017 e in data 1° novembre 2017 e disponibili sul sito *internet* della Società [www.risanamentospa.com](http://www.risanamentospa.com) alla sezione "*press room*", "comunicati stampa".

### **2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo previsto dall'OPC e valutazioni sulla sua congruità rispetto ai valori di mercato in operazioni similari**

Il Consiglio di Amministrazione di Risanamento ed il Comitato OPC, tenuto anche conto delle motivazioni economico-finanziarie e della convenienza per la Società e per la controllata MSG dell'OPC sopra indicata, ne hanno esaminato le relative condizioni, valutando altresì la sussistenza e la correttezza sostanziale dei termini e delle modalità della stessa.

Da tale analisi è emerso che le condizioni economico-finanziarie dell'OPC non presentano elementi di anormalità; infatti, come già rilevato nel Paragrafo 2.3, il corrispettivo dell'OPC è in linea con il corrispettivo convenuto con LL MSG South in sede di sottoscrizione del JVA – il quale corrispettivo fu, ai sensi di legge, oggetto di una perizia di stima predisposta da un esperto che attestava, *inter alia*, che il corrispettivo pattuito con LL MSG South era in linea con i valori di mercato dell'area – e ciò in epoca antecedente all'insorgere del rapporto di correlazione sopra indicato.

Si precisa che ai sensi del Contratto di Cessione, il prezzo al mq corrisposto da InTown risulta maggiore rispetto a quanto concordato con LL MSG South in sede di sottoscrizione del JVA in quanto lo stesso, a differenza del prezzo previsto nel già richiamato JVA, comprende anche la quota



di futuri oneri di urbanizzazione che, pertanto, restano in capo a MSG.

## **2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'OPC**

Gli effetti economici, patrimoniali e finanziari derivanti dall'OPC vengono di seguito descritti nell'ambito della più ampia operazione di sviluppo in *partnership* con il gruppo Lendlease dei c.d. Lotti Sud nel contesto del progetto Milano Santa Giulia (di cui al precedente Paragrafo 2.3) in cui la stipula del Contratto di Cessione si inserisce.

Il Prezzo di Acquisto delle SLP Finali è allineato al book value delle stesse.

Infine si fa presente che il Prezzo di Acquisto conferma ulteriormente la valorizzazione complessiva dell'intera area del progetto Milano Santa Giulia.

Con riferimento, infine, agli effetti finanziari dell'OPC, si rileva come il trasferimento delle volumetrie oggetto del Contratto di Cessione dai c.d. Lotti Nord – cui originariamente afferivano – ai c.d. Lotti Sud determini un impatto finanziario positivo per la Società e l'intero Gruppo Risanamento in quanto, a differenza delle tempistiche originariamente previste negli accordi di *partnership* regolati dal PDA, l'OPC genera un incasso di flussi (nel caso di specie, il pagamento del Prezzo di Acquisto) certo e anticipato, da un punto di vista temporale, rispetto alle originarie tempistiche di incasso previste nel PDA.

A quanto sopra si aggiunga che il trasferimento delle volumetrie oggetto del Contratto di Cessione dai c.d. Lotti Nord ai c.d. Lotti Sud consente al contempo alla Società di valorizzare maggiormente l'iniziativa intrapresa, sempre in *partnership* con il gruppo Lendlease, sui c.d. Lotti Sud.

Infine, con riferimento al superamento degli indici di rilevanza di cui all'Allegato A, paragrafo 1.1 della Procedura, si segnala che il controvalore dell'OPC (determinato come l'ammontare corrisposto da InTown a MSG ai sensi del Contratto di Cessione), pari a Euro 14.354.090 oltre IVA risulta superiore al 5% dell'indice di rilevanza del controvalore (10,44%).

## **2.6 Assenza di variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o delle società del Gruppo Risanamento per effetto della realizzazione dell'OPC**

La stipula del Contratto di Cessione non comporta alcun effetto sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o delle società del Gruppo Risanamento.

## **2.7 Informazioni relative a componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società e/o del Gruppo Risanamento coinvolti nella realizzazione dell'OPC**

L'OPC è stata approvata all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società e dal Consiglio di Amministrazione di MSG in data 9 luglio 2018, 27 luglio 2018 e, da ultimo, a seguito della determinazione degli SLP Finali, in data 28 giugno 2019. Il Comitato OPC (costituito da 3 amministratori indipendenti, non esecutivi e non correlati) ha espresso parere favorevole riguardo all'OPC in data 10 ottobre 2018, sottoponendolo in data 11 ottobre 2018 al Consiglio di Amministrazione della Società.

Le negoziazioni con la controparte sono state condotte dal Presidente e dal Direttore Generale di Risanamento, quest'ultimo anche Amministratore Delegato di MSG e Presidente del Consiglio di Amministrazione di InTown. Il Comitato OPC è stato coinvolto nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo e con la facoltà di richiedere informazioni

e di formulare osservazioni agli organi delegati della conduzione delle trattative e dell'istruttoria.

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento 17221, il parere espresso dal menzionato Comitato OPC in data 10 ottobre 2018 è disponibile sul sito *internet* [www.risanamentospa.com](http://www.risanamentospa.com) quale allegato del presente documento.

Il Presidente

Dott. Claudio Roberto Calabi

  

---

**ALLEGATI: PARERE DEL COMITATO OPC DEL 10 OTTOBRE 2018**

## VERBALE DI RIUNIONE

Oggi, 10 ottobre 2018, in Milano Via Romualdo Bonfadini n. 148, alle ore 9.00 si è tenuta la riunione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (il **“Comitato”**) della società Risanamento S.p.A. (**“Risanamento”** o **“Società”**), allo scopo di esaminare l'operazione che le controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. (**“MSG”** e **“MSGRES”** e, congiuntamente, le **“Parti MSG”** o **“Società Controllate”**) intendono porre in essere con la società InTown S.r.l. (**“InTown”**), ai termini ed alle condizioni di seguito descritte (di seguito, l'**“Operazione”**).

Sono presenti, all'ora e alla data indicata, tutti i membri del Comitato, ossia:

- il Dott. Franco Carlo Papa, Presidente del Comitato;
- la Dott.sa Giulia Pusterla
- la Dott.sa Antonia Maria Negri Clementi.

Ai fini di maggior completezza informativa circa il contesto in cui si colloca l'Operazione, il Comitato ricorda quanto segue:

- in data 11 giugno 2017 MSG e Lendlease Italy S.r.l. – ora Lendlease MSG South S.r.l. (**“Lendlease”**) hanno sottoscritto un contratto denominato "Joint Venture Agreement" (**“JVA”**) avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili site in Milano all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky);
- ai sensi del predetto JVA, si prevede che lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud venga attuato mediante la società Intown, la JVCO proprietaria dei c.d. Lotti Sud, il cui capitale sociale è detenuto al 50% (cinquanta per cento) da Lendlease e al 50% (cinquanta per cento) da MSG;
- nel contesto delle più ampie discussioni tra il gruppo Risanamento ed il gruppo Lendlease è stato previsto (i) il riconoscimento in capo a Lendlease di un diritto di opzione per l'acquisto del complesso immobiliare denominato "Complesso Sky" ovvero di Sviluppo Comparto 3 S.r.l., la società facente parte del gruppo Risanamento attualmente proprietaria del Complesso Sky (di seguito, congiuntamente, le **“Sky Call Option”**), nonché (ii) il riconoscimento in capo a Lendlease Europe Holdings Limited di un diritto di opzione di acquisto della partecipazione pari al 50% (cinquanta per cento) di InTown attualmente di titolarità di MSG (la **“InTown Call Option”**);
- in data 1° novembre 2017 MSG, MSGRES e Risanamento, da una parte, e Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited, dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto denominato "Project Development Agreement" (**“PDA”**), come successivamente modificato, avente ad oggetto, *inter alia*, lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Nord (la maggior parte delle aree edificabili site in Milano all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia);
- nel contesto delle più ampie discussioni tra il gruppo Risanamento ed il gruppo Lendlease, InTown ha manifestato alle Parti MSG il proprio interesse ad acquisire ulteriori mq di SLP (*superficie lorda di pavimento*), per un massimo di 15.500 mq, attualmente allocati all'area Nord del progetto Milano Santa Giulia che, unitamente ai 33.000 mq di SLP già di proprietà di InTown, consentirebbero di meglio ottimizzarne lo sviluppo, a fronte della positiva risposta del mercato, e che le Parti MSG si sono dichiarate disponibili a vendere, in conformità al piano di coordinamento già depositato ed approvato dal Comune di Milano in data 4 settembre 2018.

Nello specifico, la struttura dell'Operazione sottoposta nella presente seduta all'analisi del Comitato

prevede che Risanamento, attraverso le proprie società controllate MSG e MSGRES, da una parte, ed InTown, dall'altra parte, formalizzino la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita (di seguito, il "**Contratto Preliminare**") ai sensi del quale, al verificarsi di una delle Condizioni (come di seguito definite), le Parti MSG venderanno a InTown, ed InTown acquisterà dalle Parti MSG, fino a massimi 15.500 mq di SLP attualmente allocati sull'area Nord del progetto Milano Santa Giulia, in conformità ai seguenti principali termini e condizioni.

#### Condizioni

Il Contratto Preliminare è condizionato al verificarsi, alternativamente, di una delle seguenti condizioni:

- a) la stipulazione, entro il 30 novembre 2018, tra InTown, in qualità di futura locatrice, e la società di primario standing con la quale sono in corso le negoziazioni, ovvero una società ad essa affiliata, in qualità di futura conduttrice, di un contratto di locazione di cosa futura (la "**Condizione A**");
- b) la stipulazione, entro il 31 maggio 2019, tra InTown, in qualità di futura locatrice, e di un soggetto terzo di primario standing, in qualità di futuro conduttore, di un contratto di locazione di cosa futura (la "**Condizione B**").

(di seguito, congiuntamente, ove applicabile, le "**Condizioni**").

#### Prezzo di Acquisto

Il corrispettivo previsto per la vendita e l'acquisto degli SLP Finali (come di seguito definiti) è determinato come segue:

- euro 1.270/mq per l'ammontare totale di SLP Finali per uso ufficio, oltre a IVA e imposte; e
- euro 1.840/mq per l'ammontare totale di SLP Finali per uso retail, oltre a IVA e imposte;

Si precisa che il prezzo sopra indicato comprende anche la quota di futuri oneri di urbanizzazione che, pertanto, restano in capo a MSG.

(il "**Prezzo di Acquisto**").

#### Data di Esecuzione

Entro 15 (quindici) giorni lavorativi dal verificarsi di una delle Condizioni sopra indicate, InTown avrà l'obbligo di comunicare alle Parti MSG il numero finale di mq di SLP ad uso ufficio e ad uso retail che saranno oggetto di trasferimento (di seguito, gli "**SLP Finali**"), nonché il relativo Prezzo di Acquisto.

Ove si verifichi la Condizione A, InTown e le Parti MSG, per quanto di rispettiva competenza, dovranno addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di trasferimento degli SLP Finali, come comunicati, entro e non oltre il 21 dicembre 2018.

Ove si verifichi la Condizione B, InTown e le Parti MSG, per quanto di rispettiva competenza, dovranno addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di trasferimento degli SLP Finali, come comunicati, entro e non oltre il 21 giugno 2019.

(la "**Data di Esecuzione**")

#### Modalità di pagamento del Prezzo di Acquisto

Il Prezzo di Acquisto, determinato in base al numero di SLP Finali oggetto dell'atto definitivo di trasferimento, sarà pagato da InTown come segue:

- quanto ad euro 4.000.000,00 (quattro milioni/00), oltre ad IVA sull'intero Prezzo di Acquisto ed

imposte, alla Data di Esecuzione;

- quanto al saldo, il cui pagamento sarà garantito, in ogni caso, dal rilascio di una garanzia scritta a prima richiesta da parte di Lendlease Europe Holdings Limited, che verrà consegnata alla Data di Esecuzione alle Parti MSG,
- (i) nel caso in cui venga esercitata una delle due Sky Call Option, alla prima tra le seguenti date: (x) la data in cui MSG abbia diritto di ricevere il primo pagamento ai sensi della "waterfall" prevista nel JVA, e (y) 3 (tre) anni dalla Data di Esecuzione;
- (ii) nel caso in cui non venga esercitata alcuna delle Sky Call Option, entro e non oltre il 30 giugno 2019 ovvero ad una data successiva comunicata dalle Parti MSG ad InTown ai sensi delle rilevanti disposizioni del Contratto Preliminare;
- (iii) indipendentemente dall'esercizio di una delle Sky Call Option, alla data di esercizio della InTown Call Option, ove ricorra.

A seguito della descrizione della struttura, dei termini e delle condizioni dell'Operazione, il Comitato è oggi chiamato ad effettuare il proprio esame e le proprie valutazioni 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 via preliminare il Comitato – condividendo le considerazioni del Consiglio di Amministrazione della Società espresse – ritiene che l'Operazione costituisca un'operazione tra parti correlate in quanto InTown è una joint venture della quale la controllata MSG è una partecipante.

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

- della bozza del Contratto Preliminare;
- del prospetto di calcolo per l'identificazione di OPC di Maggiore Rilevanza.

All'esito dell'esame dei predetti documenti, i componenti del Comitato ritengono di poter unanimemente concludere che:

- a. la descritta operazione, una volta avveratesi le condizioni sospensive predette e, per l'effetto, conclusasi positivamente la vendita delle suddette superfici, potrà superare le soglie di rilevanza di cui all'articolo 1.1 lettera (a) dell'Allegato A della Procedura adottata da Risanamento. In ragione di ciò, l'Operazione è subordinata al parere favorevole – di natura vincolante – del Comitato, ai sensi dell'articolo 8 della Procedura OPC (parere che verrà espresso nella presente seduta). Oltre all'ottenimento del parere favorevole da parte del Comitato, la Società dovrà predisporre e mettere a disposizione del pubblico un Documento Informativo secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa;
- b. l'Operazione risponde all'interesse della Società e delle Società Controllate, in quanto:
  - (i) la stessa appare caratterizzata da condizioni economiche di mercato, che non presentano elementi di anormalità; infatti il corrispettivo dell'Operazione è in linea con il corrispettivo convenuto con Lendlease in sede di sottoscrizione del JVA – il quale corrispettivo fu, ai sensi di legge, oggetto di una perizia di stima predisposta da un esperto che attestava, inter alia, che il corrispettivo pattuito con LL MSG South era in linea con i valori di mercato dell'area – e ciò in epoca antecedente all'insorgere del rapporto di correlazione sopra

indicato;

- (ii) le volumetrie oggetto di cessione, allo stato afferenti l'area Nord del Progetto Milano Santa Giulia, risultano incluse negli accordi di partnership regolati dal PDA; conseguentemente l'impatto finanziario derivante dall'incasso del Prezzo di Acquisto ai sensi dell'Operazione risulta di maggior favore per la Società rispetto a quanto previsto ai sensi del PDA, in quanto, sotto il profilo temporale, anticiperebbe flussi che, ai sensi del PDA, verrebbero incassati nel lungo periodo;
- (iii) l'Operazione, che si sostanzia nella stipulazione del Contratto Preliminare e, al verificarsi della prima tra le Condizioni, di un atto definitivo per il trasferimento degli SLP Finali, appare strutturata in maniera corretta sia da un punto di vista sostanziale che procedimentale.

È 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 il parere favorevole alla formalizzazione dell'Operazione oggetto del proprio odierno esame.

Firmato Dott. Franco Carlo Papa

Firmato Dott.sa Giulia Pusterla

Firmato Dott.sa Antonia Maria Negri Clementi