



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 alcune operazioni poste in essere da Risanamento S.p.A., direttamente o per il tramite di proprie società controllate, e Nuova Parva S.p.A. in liquidazione, Tradim S.p.A. in liquidazione, Zunino Investimenti Italia S.p.A. in liquidazione e il cav. Luigi Zunino

16 aprile 2014

Documento Informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Risanamento S.p.A., Via Bonfadini 148, Milano, e sul sito internet di Risanamento S.p.A. www.risanamentospa.com

C.F. 01916341207 – P.I. 12823420158 - REA 1587695

Capitale Sociale sottoscritto e versato euro 105.159.433,15

INDICE

Premessa	1
1. Avvertenze	2
2. Informazioni relative all’Operazione	3
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell’Accordo e dell’operazione di cessione dei nove immobili costituenti il “Portafoglio Francese”, nell’ambito della quale l’Accordo si iscrive.....	3
2.2 Indicazione delle parti correlate con le quali è stato sottoscritto l’Accordo, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nella sottoscrizione dell’Accordo	6
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società della sottoscrizione dell’Accordo	6
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo previsto dall’Accordo e valutazioni sulla sua congruità rispetto ai valori di mercato in operazioni similari.....	7
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell’Operazione Olayan e dell’Accordo.....	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 dell’Accordo.....	8
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 sottoscrizione dell’Accordo e iter di approvazione	9
Allegati	10
Verbale della riunione del Comitato del 6/7aprile 2014.....	10

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Risanamento S.p.A. (“**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 (la “**Procedura**”).

Il presente Documento Informativo è stato predisposto con riferimento all’accordo sottoscritto tra la Società, da una parte e Nuova Parva S.p.A. in liquidazione, Tradim S.p.A. in liquidazione, Zunino Investimenti Italia S.p.A. in liquidazione (collettivamente, il “**Sistema Holding**”) e il cav. Luigi Zunino, dall’altra parte (l’“**Accordo**”), nel contesto della cessione a Chelsfield/The Olayan Group dei nove immobili siti in Parigi e costituenti il “Portafoglio Francese” della Società.

I termini e condizioni dell’Accordo, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Risanamento in data 6-7 aprile 2014 (previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito, il “**Comitato OPC**”) e dell’operazione di cessione dei nove immobili costituenti il “Portafoglio Francese” della Società, nell’ambito della quale la sottoscrizione di tale Accordo si iscrive, sono descritti nel successivo paragrafo 2.1.

Come meglio specificato nel successivo paragrafo 2.2, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Consiglio di Amministrazione della Società hanno ritenuto che la sottoscrizione dell’Accordo costituisca un’operazione tra parti correlate in ragione, tra l’altro, della circostanza che (i) il cav. Luigi Zunino, quale controllante delle società del Sistema Holding, detiene, indirettamente, una partecipazione pari al 24,682% del capitale della Società⁽¹⁾; e (ii) il Presidente del Collegio dei Liquidatori delle società del Sistema Holding dott. Luigi Tamburini ricopre la carica di componente del Consiglio di Amministrazione della Società. Sulla base di tale qualificazione, poiché l’Accordo può comportare un trasferimento di risorse tra la Società e le società del Sistema Holding e/o il cav. Luigi Zunino, il medesimo costituisce una operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura.

L’Accordo supera la soglia di rilevanza del controvalore 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 rilevante ai sensi della Procedura, la sottoscrizione dell’Accordo 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 sub A al presente Documento Informativo.

⁽¹⁾ Fonte: dichiarazioni rese ai sensi dell’art. 120, del D.Lgs. n. 58/1998 e pubblicate sul sito internet www.consob.it.

1. AVVERTENZE

La sottoscrizione dell'Accordo presenta rischi connessi a potenziali conflitti di interesse derivanti dal rapporto di correlazione esistente tra Risanamento e le società del Sistema Holding e, in particolare, dalla circostanza che: (i) le società del Sistema Holding, tutte facenti capo al cav. Luigi Zunino, detengono, complessivamente, una partecipazione pari al 24,682% del capitale della Società; e (ii) il Presidente del Collegio dei Liquidatori delle società del Sistema Holding ricopre la carica di Consigliere di Amministrazione della Società.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Accordo e dell'operazione di cessione dei nove immobili costituenti il "Portafoglio Francese", nell'ambito della quale l'Accordo si iscrive

La sottoscrizione dell'Accordo rientra nell'ambito della più ampia operazione di cessione da parte del gruppo facente capo a Risanamento (il "**Gruppo Risanamento**") dei nove immobili siti in Parigi e costituenti il c.d. portafoglio francese ovvero, in particolare:

	Indirizzo	Città
17/19 Montaigne	17-19 avenue Montaigne et 1 rue du Boccador	PARIS (8 ^{ème})
Rue du Cirque	7 rue du Cirque	PARIS (8 ^{ème})
50 Montaigne	50-52-54 avenue Montaigne et 12-14 Impasse d'Antin	PARIS (8 ^{ème})
54 Montaigne	50-52-54 avenue Montaigne et 12-14 Impasse d'Antin	PARIS (8 ^{ème})
Actualis	16 à 26 rue de la Chaussée d'Antin et 21 et 23 Boulevard Haussmann	PARIS (9 ^{ème})
Saint Florentin	17 rue Saint Florentin et 273 rue Saint Honoré	PARIS (8 ^{ème})
Saint Augustin	1 rue La Boétie, Place Saint Augustin sans numéro, 43, 45 et 47 boulevard Malesherbes, 20 et 22 rue Lavoisier, 26, 28, 28 bis et 30 rue d'Astorg	PARIS (8 ^{ème})
François 1er	15 à 21 rue Marbeuf, 39-41 rue François 1er, 2 à 8 rue de Cerisoles et 22-24 rue Clément Marot	PARIS (8 ^{ème})
Rome	39 rue de Rome, 20 rue de Vienne, 35-37 rue de Rome, 2 rue de Stockholm, 16 et 18, rue de Vienne, 6 et 8 rue de Stockholm	PARIS (8 ^{ème})

(tali immobili, congiuntamente, il "**Portafoglio Francese**").

Poiché la Società nel primo semestre del 2013 è stata destinataria di alcune manifestazioni di interesse sul Portafoglio Francese da parte di investitori esteri non sollecitate, il Consiglio di Amministrazione di Risanamento, come comunicato al mercato in data 22 luglio 2013, ha avviato un processo di valorizzazione del Portafoglio Francese, mediante un percorso strutturato regolato da Leonardo&Co. S.p.A., *advisor* finanziario del Gruppo Risanamento (l' "**Advisor**"), e nell'ambito del quale i potenziali offerenti - individuati tra i maggiori operatori del *real estate* a livello mondiale - sono stati invitati a presentare offerte aventi ad oggetto la totalità degli immobili del Portafoglio Francese ovvero parte di essi (il "**Processo di Valorizzazione**").

Nell'ambito del Processo di Valorizzazione, un limitato numero di offerenti è stato ammesso a

una *data room* contenente informazioni legali, contabili e finanziarie relative agli immobili costituenti il Portafoglio Francese. Il Consiglio di Amministrazione della Società, come comunicato al mercato il 18 gennaio 2014, ha quindi esaminato le offerte pervenute dai potenziali acquirenti e, nella successiva riunione del 23 gennaio 2014, ha deliberato di accettare la proposta pervenuta da Chelsfeld/The Olayan Group (“**Olayan**”) avente ad oggetto l’acquisto dell’intero Portafoglio Francese a fronte di un prezzo pari a Euro 1.225 milioni (al netto delle tasse relative al trasferimento). In esecuzione di tale delibera, come comunicato al mercato in data 24 gennaio 2014, la Società sottoscriveva con Olayan, in data 31 gennaio 2014, un accordo quadro preliminare (l’“**Accordo Quadro Preliminare**”) avente a oggetto l’acquisto dell’intero Portafoglio Francese. Secondo quanto previsto da tale Accordo Quadro Preliminare, vincolante per la Società, al verificarsi delle condizioni sospensive ivi contenute, le società del Gruppo Risanamento proprietarie degli immobili costituenti il “Portafoglio Francese” (le “**Società Estere**”) avrebbero sottoscritto con il veicolo individuato da Olayan i contratti preliminari di compravendita relativi a tali immobili.

Successivamente alla sottoscrizione dell’Accordo Quadro Preliminare, come comunicato al mercato in data 20 febbraio 2014, la Società riceveva, unitamente alle banche azioniste della stessa (Intesa San Paolo, Unicredit, Banco Popolare, Banca Popolare di Milano e Monte dei Paschi di Siena), una comunicazione da parte di Colony Capital Acquisitions LLC concernente l’offerta di Oui S.p.A. (società controllata dal cav. Luigi Zunino e che, al lancio dell’offerta, sarà riconducibile al 30% a Luigi Zunino e al 70% a Colony Capital Acquisitions LLC) avente ad oggetto, tra l’altro, l’acquisizione da parte della medesima delle azioni di Risanamento detenute dalle Banche e dalle società del Sistema Holding, il conseguente lancio di un’offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulle azioni di Risanamento. Alla data del presente Documento Informativo, la Società non ha ricevuto nessuna ulteriore comunicazione in merito alla prospettata offerta.

Inoltre, come comunicato al mercato in data 27 febbraio 2014, le società del Sistema Holding notificavano alla Società un atto di citazione per l’impugnazione della delibera del Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. del 23 gennaio 2014 e un ricorso per la sospensione dell’esecuzione della predetta delibera, sul presupposto che l’operazione di vendita del Portafoglio Francese a Olayan fosse incompatibile con l’accordo di ristrutturazione dei debiti *ex art. 182-bis*, legge fallimentare, di cui Risanamento è parte (l’“**Accordo di Ristrutturazione**”) e lesiva dei diritti delle società del Sistema Holding. La Società provvedeva a comunicare tempestivamente al mercato tali iniziative giudiziarie e la successiva evoluzione delle stesse quali, in particolare: (i) la rinuncia da parte delle società del Sistema Holding al ricorso per la sospensione dell’esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione della Società del 23 gennaio 2014; (ii) la successiva proposizione, da parte delle medesime società del Sistema Holding, di una nuova impugnativa avente ad oggetto la successiva delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 marzo 2014 (con cui il Consiglio di Amministrazione dava atto del verificarsi delle condizioni sospensive per la cessione a Olayan del Portafoglio Francese), con richiesta di sospensione dell’efficacia della stessa; (iii) la riproposizione dell’istanza di sospensione dell’efficacia della delibera del 23 gennaio 2014, di cui alla precedente lettera (i); (iv) il rigetto, da parte del giudice designato, delle richieste di sospensione dell’efficacia delle delibere del 23 gennaio 2014 e del 13 marzo 2014 in pendenza dei giudizi di merito; e (v) la successiva proposizione, da parte delle società del Sistema Holding, di istanza di reclamo avverso la decisione di cui alla precedente lettera (iv) (tutte le iniziative giudiziarie di cui al presente paragrafo, congiuntamente, le “**Iniziative Giudiziarie**”).

In data 7 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato una proposta ricevuta dal cav. Luigi Zunino, da Ovi S.p.A. e dalle società del Sistema Holding (congiuntamente, gli “**Offerenti**”) avente ad oggetto la definizione complessiva dei rapporti in essere tra gli Offerenti e la Società, i cui termini essenziali venivano comunicati dalla Società al mercato il 7 aprile 2014. A seguito di ulteriori negoziazioni intercorse tra la Società e gli Offerenti - anche alla luce delle posizioni espresse da Olayan, nei confronti dei quali la Società era già irrevocabilmente obbligata a cedere gli immobili del Portafoglio Francese e al cui consenso era subordinata la sottoscrizione dell’Accordo - la proposta veniva successivamente modificata e, a seguito dell’accettazione della Società, formalizzata nell’Accordo, i cui termini essenziali sono di seguito descritti:

- (a) l’abbandono, da parte degli Offerenti, di ogni controversia instaurata con la Società (e, in particolare, delle Iniziative Giudiziarie) e la rinuncia ad avanzare pretese o azioni in merito a quanto forma oggetto di tali procedimenti, alla cessione del Portafoglio Francese a Olayan (per quanto attiene la proprietà sita in Parigi, 17/19 Avenue Montaigne, nei termini di cui all’Accordo), agli atti compiuti dalla Società in esecuzione dell’Accordo di Ristrutturazione e all’accordo sottoscritto in data 22 febbraio 2014 con Milanosesto S.p.A. in relazione all’area ex-Falck;
- (b) l’impegno di Risanamento a far sì che le Società Estere, cedano agli Offerenti, o una società dagli stessi controllata, la proprietà sita in Parigi, 17/19 Avenue Montaigne (la “**Proprietà Riservata**”) qualora, entro 115 giorni dalla sottoscrizione degli accordi con Olayan per la cessione del Portafoglio Francese, alcuno degli Offerenti presenti un’offerta vincolante per l’acquisto della Proprietà Riservata, al medesimo prezzo offerto Olayan (pari a un corrispettivo net vendeur di Euro 133.413.145) e ai medesimi termini e condizioni, nonché abbia fornito alla Società ragionevole evidenza della disponibilità dei fondi necessari per versare la caparra e completare l’acquisto;
- (c) la sottoscrizione tra le Società Estere e il veicolo designato da Olayan di due separati contratti preliminari di compravendita (*promesse de vente*), di cui: (i) il primo, avente ad oggetto tutti gli immobili del Portafoglio Francese diversi dalla Proprietà Riservata, ai termini e condizioni attualmente pattuiti con Olayan; e (ii) il secondo, avente ad oggetto la sola Proprietà Riservata a termini e condizioni identici a quelli previsti per gli altri immobili del Portafoglio Francese, ma la cui efficacia sia ulteriormente condizionata al mancato verificarsi, entro il 121esimo giorno successivo alla sottoscrizione di tale accordo preliminare, delle seguenti circostanze: (x) gli Offerenti, direttamente o in concerto con terzi, abbiano depositato, ai sensi dell’art. 102, comma 3, D.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, un documento d’offerta avente a oggetto un’offerta pubblica di acquisto sulle azioni della Società e, contestualmente a tale deposito, abbiano fornito alla Società evidenza, giudicata adeguata dal Consiglio di Amministrazione della Società - che, a tal riguardo, agirà con ragionevolezza - della disponibilità dei fondi necessari per far fronte a ogni impegno di pagamento del corrispettivo di tale offerta; e (y) le Società Estere non abbiano sottoscritto con alcuno degli Offerenti (o con una società da essi controllata), un contratto preliminare o definitivo di compravendita avente ad oggetto la

Proprietà Riservata, di cui alla precedente lettera (b).

Immediatamente a seguito della sottoscrizione dell'Accordo, le Società Estere hanno perfezionato la sottoscrizione con Olayan dei contratti preliminari di compravendita degli immobili costituenti il Portafoglio Francese, alle condizioni sopra descritte.

2.2 Indicazione delle parti correlate con le quali è stato sottoscritto l'Accordo, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nella sottoscrizione dell'Accordo

Il Comitato ha ritenuto che tutte le controparti dell'Accordo fossero da considerare quali parti correlate 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 ha valutato, "in relazione alle specifiche circostanze del caso", se le controparti dell'Accordo dovessero essere considerate come parte correlata della Società.

In particolare, il Comitato ha ritenuto che:

- (a) il Cav. Luigi Zunino - e la propria controllata Oui S.p.A. - devono essere ricompresi tra le parti correlate della Società in ragione della partecipazione detenuta nel capitale di Risanamento dalle società del Sistema Holding, pari al 24,682% del capitale⁽²⁾. Il Comitato ha ritenuto che non sussistano elementi per ritenere che, tramite tale partecipazione, il cav. Luigi Zunino non possa esercitare un'influenza notevole sulla Società e, dunque, che la presunzione di cui all'art. 2359, comma 3, cod. civ. non possa essere superata; e
- (b) ciascuna società del Sistema Holding debba essere ricompresa tra le parti correlate della Società, in ragione del fatto che (i) il Presidente del Collegio dei Liquidatori, dott. Matteo Tamburini, ricopre la carica di consigliere di amministrazione della Società ed è stato nominato quale consigliere di minoranza, tratto dalla lista presentata dalle stesse società del Sistema Holding; e (ii) tutte le società del Sistema Holding sono soggette a comune controllo da parte del cav. Luigi Zunino che, come sopra specificato, rientra tra le parti correlate della Società.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società della sottoscrizione dell'Accordo

La Società ritiene che la sottoscrizione dell'Accordo sia conveniente e d'interesse per la medesima, sulla base delle seguenti considerazioni:

- (a) l'Accordo consente alla Società di porre fine alle Iniziative Giudiziarie intentate dagli Offerenti che, benché giudicate infondate dalla Società, rappresentavano

⁽²⁾ Fonte: dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 120, del D.Lgs. n. 58/1998 e pubblicate sul sito internet www.consob.it.

un elemento di incertezza per l'acquirente e avrebbero potuto determinare ulteriori slittamenti del perfezionamento dell'Operazione Olayan, con effetti pregiudizievoli per il Gruppo Risanamento;

- (b) il corrispettivo proposto dagli Offerenti per l'acquisto della Proprietà Riservata è identico al corrispettivo convenuto con Olayan e l'impatto finanziario derivante dall'eventuale differimento dell'incasso del prezzo della cessione della Proprietà Riservata per ulteriori sessanta giorni non avrebbe un impatto finanziario negativo per la Società; e
- (c) l'estinzione delle Iniziative Giudiziarie consente alla Società l'immediato risparmio dei costi legati alle spese legali derivanti da tali contenziosi;
- (d) l'Accordo è stato considerato d'interesse anche per la controparte dell'Operazione Olayan, che ha acconsentito alla modifica dei rapporti in essere con la Società al fine di consentire la sottoscrizione dell'Accordo.

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

La Società ritiene che il corrispettivo pattuito per l'eventuale acquisto da parte degli Offerenti della Proprietà Riservata rifletta il valore di mercato di quest'ultima, essendo il medesimo corrispettivo previsto per l'acquisto da parte di Olayan (terzo indipendente e non correlato al Gruppo Risanamento), determinato ad esito del Processo di Valorizzazione organizzato e gestito secondo la migliore *practice* del mercato per questo tipo di operazioni, e che evidenzia un incremento di oltre il 13% rispetto alla valutazione rilasciata da esperti indipendenti al 31 dicembre 2013.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione Olayan e dell'Accordo

Gli effetti economici, patrimoniali e finanziari derivanti dall'Accordo vengono di seguito descritti nel complesso dell'Operazione Olayan, nel contesto della quale l'esecuzione dell'Accordo si iscrive. Tale rappresentazione viene effettuata in entrambi i possibili scenari scaturenti dall'esecuzione dell'accordo, ovvero: (i) la vendita di tutti gli immobili facenti parte del Portafoglio Francese (sia nel caso in cui la Proprietà Riservata sia ceduta a Olayan, sia nel caso in cui sia ceduta agli Offerenti, avendo entrambe le operazioni identici termini economici); e (ii) sia perfezionata la vendita di tutti gli immobili facenti parte del Portafoglio Francese, ad eccezione della Proprietà Riservata (scenario che si realizzerebbe nella sopra descritta ipotesi di offerta pubblica di acquisto avente a oggetto le azioni della Società).

Tutti i dati relativi agli effetti economici, patrimoniali e finanziari contenuti nel presente paragrafo derivano esclusivamente da stime e analisi preliminari effettuate dalla Società, non sono stati soggetti a verifiche da parte della società incaricata della revisione dei conti della Società e devono, pertanto, essere considerati quali indicativi e provvisori. La determinazione finale degli effetti economici, patrimoniali e finanziari derivanti dall'Operazione Olayan e dall'Accordo sarà effettuata solo successivamente al perfezionamento dei contratti definitivi di compravendita, a seguito della determinazione dei costi legati all'operazione e al rimborso

dell'indebitamento afferente i relativi immobili.

Cessione di tutti gli immobili costituenti il Portafoglio Francese

L'operazione di vendita di tutti gli immobili costituenti il Portafoglio Francese determina:

- (a) sotto il profilo finanziario, l'azzeramento dei debiti finanziari afferenti detti immobili che, alla data del 31 marzo 2014, ammontano a complessivi 817 €/milioni, a cui deve sommarsi un flusso positivo che, secondo le stime della Società, portano a determinare la cassa disponibile a circa 245 €/milioni. L'importo indicato si intende al netto dell'effetto fiscale complessivo dell'operazione; e
- (b) sotto il profilo economico un effetto positivo complessivo di circa Euro 280 milioni a livello consolidato e di circa Euro 130 milioni a livello civilistico per la Società (di cui circa 90 già contabilizzati nel 2013).

Cessione di tutti gli immobili costituenti il Portafoglio Francese ad eccezione della Proprietà Riservata

L'operazione di vendita di tutti gli immobili costituenti il Portafoglio Francese ad eccezione della Proprietà Riservata determina:

- (a) sotto il profilo finanziario, l'azzeramento dei debiti finanziari afferenti detti immobili che, alla data del 31 marzo 2014, ammontano a complessivi 761 €/milioni, a cui deve sommarsi un flusso positivo che, secondo le stime della Società, portano a determinare la cassa disponibile a circa 196 €/milioni. L'importo indicato si intende al netto dell'effetto fiscale complessivo dell'operazione; e
- (b) sotto il profilo economico un effetto positivo complessivo di circa Euro 232 milioni a livello consolidato e di circa Euro 90 milioni a livello civilistico per la Società (già interamente contabilizzati nel 2013).

Infine, con riferimento al superamento degli indici di rilevanza di cui all'Allegato A, paragrafo 1.1(a) della Procedura, si segnala che il controvalore dell'operazione con parti correlate previsto dall'Accordo (determinato come il valore massimo ricevibile dalla Società ai sensi dell'Accordo, pari a Euro 133.413.145), risulta superiore al 5% sia dell'indice di rilevanza del controvalore (75,56%) che dell'indice di rilevanza dell'attivo (7,51%).

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 dell'Accordo

La sottoscrizione o esecuzione dell'Accordo 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 sottoscrizione dell'Accordo e iter di approvazione

L'Amministratore Delegato e il Presidente hanno prontamente comunicato al Consiglio di Amministrazione e al Comitato OPC la proposta ricevuta dagli Offerenti e convocato d'urgenza gli entrambi gli organi per assumere le necessarie determinazioni.

Il Comitato OPC, riunitosi in data 6-7 aprile 2014, ha espresso all'unanimità parere favorevole alla sottoscrizione dell'Accordo (così come risultante dalle modifiche derivanti dalle trattative con Olayan).

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 6-7 aprile 2014, preso atto del parere favorevole del Comitato OPC, ha deliberato all'unanimità la sottoscrizione dell'Accordo (così come risultante dalle modifiche derivanti dalle trattative con Olayan). A tale riunione del Consiglio di Amministrazione non ha preso parte il dott. Matteo Tamburini.

Le trattative per la definizione dell'Accordo sono state condotte dall'Amministratore Delegato, cui il Consiglio di Amministrazione del 6-7 aprile 2014 aveva conferito mandato di (i) verificare l'intresse di Olayan a modificare - a condizioni soddisfacenti per la Società - gli accordi in essere per la cessione del Portafoglio Francese, in modo tale da rendere tali accordi compatibili con l'Accordo e (ii) subordinatamente a tale accordo con Olayan, negoziare i termini e contenuti finali dell'Accordo, nell'interesse della Società, anche a seguito delle negoziazioni che intercorreranno Olayan e delle richieste di quest'ultima.

L'Amministratore Delegato

Dott. Claudio Calabi



ALLEGATI

VERBALE DELLA RIUNIONE DEL COMITATO OPC DEL 6/7 APRILE 2014

VERBALE DI RIUNIONE

Oggi, 6 aprile 2014, in Milano Via Venti Settembre 12 presso lo Studio del Presidente del Consiglio di Amministrazione, alle ore 16.30 si tiene la riunione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Risanamento S.p.a., allo scopo di esaminare i termini dell'offerta ferma e irrevocabile pervenuta dal Cav. Luigi Zunino, da Nuova Parva S.p.A. in liquidazione, Zunino Investimenti Italia S.p.A. in liquidazione, Tradim S.p.A. in liquidazione (il c.d. "Sistema Holding") e da Oui S.p.A. (congiuntamente gli "Offerenti"), che prevede, tra l'altro, in un contesto di definizione globale dei rapporti tra gli Offerenti e il Gruppo Risanamento, il diritto degli Offerenti, direttamente o tramite una società controllata dal Cav. Zunino o da alcuna delle società del Sistema Holding, di acquistare, entro il 120esimo giorno dalla sottoscrizione degli accordi preliminari di compravendita tra il Gruppo e Chelsfield/The Olayan Group, due immobili del portafoglio francese (17/19 Avenue Montaigne e 17 St. Florentin), già oggetto degli impegni assunti dalla Società con Chelsfield/The Olayan Group in data 31 gennaio 2014. Il tutto, a condizione che *Chelsfield/The Olayan Group* medesima presti il proprio consenso a modificare gli accordi in essere per l'acquisto del portafoglio francese nella misura necessaria a consentire la sottoscrizione degli accordi con gli Offerenti, in relazione ai quali potrà anche proporre di ridurre gli immobili oggetto della proposta degli Offerenti ad un unico immobile.

Il suddetto esame viene effettuato con specifico riferimento all'interesse della società al compimento dell'operazione - che rientra, sulla base dei parametri fissati dal regolamento del Comitato, tra quelle di Maggiore Rilevanza - alla convenienza delle condizioni contrattuali ed alla correttezza sostanziale e procedurale delle relative operazioni.

Del comitato sono presenti i signori:

- Il Dott. Franco Carlo Papa
- Il Dott. Luigi Reale
- Il Dott. Alessandro Cortesi.

Non partecipano l'avv. Carlo Pavesi, quale Presidente del Comitato, ed il Dott. Ciro Cornelli, in quanto dimissionari rispettivamente dal giorno 20 marzo 2014 e 19 marzo 2014.

E' presente altresì il Presidente del Collegio Sindacale Dott.sa Claudia Costanza.

Il Comitato ritiene che tutte le controparti dell'operazione siano da considerare quali parti correlate della Società, in applicazione dei criteri previsti dal Regolamento Consob e dalla Procedura OPC adottata da Risanamento. In particolare, il Comitato ha ritenuto che:

- il Cav. Luigi Zunino - e la propria controllata Oui S.p.A. - devono essere ricompresi tra le parti correlate della Società in ragione della partecipazione detenuta nel capitale di Risanamento dalle società del Sistema Holding, pari al 24,682% del capitale. Il Comitato ha ritenuto che non sussistano elementi per ritenere che, tramite tale partecipazione, il cav. Luigi Zunino non possa esercitare un'influenza notevole sulla Società e, dunque, che la presunzione di cui all'art. 2359, comma 3, cod. civ. non possa essere superata; e
- ciascuna società del Sistema Holding debba essere ricompresa tra le parti correlate della Società, in ragione del fatto che: (i) il Presidente del Collegio dei Liquidatori, dott. Matteo Tamburini, ricopre la carica di consigliere di amministrazione della Società ed è stato nominato quale consigliere di minoranza, tratto dalla lista presentata dalle stesse società del Sistema Holding; e (ii) tutte le società del Sistema Holding sono soggette a comune controllo da parte del cav. Luigi Zunino che, come sopra specificato, rientra tra le parti correlate della Società.

I componenti del Comitato dichiarano di aver preso visione della offerta pervenuta dal Cav. Luigi Zunino in data 3 aprile 2014, della quale, come riferito dall'Amministratore delegato nel corso della odierna riunione di Consiglio, la Società ha immediatamente informato *Chelsfield/The Olayan Group*. A seguito di preliminari negoziazioni tra gli Offerenti e la Società, finalizzate ad apportare all'offerta pervenuta talune modifiche migliorative e di tutela della Società, gli Offerenti si sono dichiarati disponibili ad accettare le richieste, ed allo stato si è in attesa di ricevere la proposta formale sottoscritta da tutti gli Offerenti medesimi.

Più in dettaglio l'offerta di cui si attende la formalizzazione dovrebbe prevedere il riconoscimento al Sistema Holding e al cav. Luigi Zunino del diritto di acquistare, entro il 120esimo giorno dalla sottoscrizione degli accordi preliminari di compravendita tra il Gruppo e *Chelsfield/The Olayan Group*, due immobili del portafoglio francese (17/19 Avenue Montaigne e 17 St. Florentin), già oggetto degli impegni assunti dalla Società con *Chelsfield/The Olayan Group* in data 31 gennaio 2014 e, pertanto, sempre subordinatamente al consenso di *Chelsfield/The Olayan Group* (che si ritiene potrebbe richiedere di limitare a un unico immobile l'oggetto dell'offerta stessa). La compravendita avverrà al medesimo corrispettivo, al netto di qualsivoglia tassa e/o imposta relativa al trasferimento delle relative proprietà, stabilito negli accordi con *Chelsfield/The Olayan Group*, pari rispettivamente ad euro 50.402.899 per la proprietà Rue St. Florentin ed euro 133.413.145 per la proprietà 17-19 Montaigne.

La struttura dell'operazione prevede che Risanamento, attraverso le proprie controllate, e *Chelsfield/The Olayan Group* sottoscrivano entro il termine da ultimo concordato del 9 aprile 2014:

- un preliminare di acquisto avente ad oggetto la cessione di 7 degli immobili costituenti il portafoglio francese (con esclusione quindi di 17/19 Avenue Montaigne e 17 St. Florentin), che non sarà soggetto a condizioni ulteriori rispetto al mancato esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto;
- un preliminare di acquisto avente ad oggetto la cessione dei 2 immobili oggetto dell'offerta da parte degli Offerenti (17/19 Avenue Montaigne e 17 St. Florentin), in base al quale il trasferimento avverrà il 121esimo giorno dalla sottoscrizione di detto accordo, a condizione che, entro tale termine:
 - o non sia stata esercitata la prelazione da parte degli aventi diritto;
 - o nessun documento di offerta relativo a un'offerta pubblica di acquisto promossa dal da alcuno degli Offerenti (direttamente o in concerto con terzi) avente ad oggetto le azioni di Risanamento sia stata depositata presso la Consob e, conseguentemente a tale deposito, sia stata fornita a Risanamento evidenza dei fondi necessari per far fronte a tale offerta;
 - o gli Offerenti non abbiano esercitato il diritto di acquisto o, se esercitato non abbiano versato una caparra pari al 5% del corrispettivo ovvero non abbiano dato evidenza dell'esistenza delle risorse finanziarie per far fronte all'operazione.

Procedendo nella proprie valutazioni il Comitato rileva che il differimento della conclusione dell'operazione relativamente agli edifici 17/19 Avenue Montaigne e 17 St. Florentin (ovvero di uno solo di essi, qualora ciò fosse richiesto da *Chelsfield/The Olayan Group*), consistente in un arco temporale di soli due mesi - posto che il termine di 120 giorni concesso agli offerenti per esercitare il proprio diritto all'acquisto già ricomprende i 60 giorni normativamente previsti per l'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto - da un punto di vista finanziario non genera scostamenti negativi. Infatti, sulla cassa riveniente dalla immediata cessione degli immobili deriverebbero degli interessi attivi che si possono stimare in circa 305 mila euro per il periodo interessato, laddove, nel caso di cui sopra, si genererebbe una differenza positiva tra gli affitti che si incasserebbero e gli oneri finanziari che verranno riconosciuti che si stima pari a 515 mila euro, evidenziando pertanto un differenziale positivo di circa 210 mila euro.

Il Comitato, inoltre, evidenzia che l'operazione di cui si discute si colloca in un contesto dai profili complessi alla luce degli eventi occorsi nei primi mesi del 2014 con riferimento alla vendita dell'intero patrimonio francese.

Ricorda:

- che in data 31 gennaio 2014, a seguito della delibera consiliare del 23 gennaio 2014, Risanamento sottoscriveva con *Chelsfield/The Olayan Group* un accordo avente ad oggetto l'acquisizione dell'intero portafoglio francese;
- che in data 28 febbraio 2014 il Sistema Holding notificava a Risanamento atto di citazione per l'impugnazione della delibera di Risanamento S.p.A. del 23 gennaio 2014 nonché ricorso per la sospensione dell'esecuzione della predetta delibera, sul presupposto che l'operazione di vendita del

- patrimonio francese a Chelsfield/Olayan sia incompatibile con l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis L.F. e lesiva dei diritti delle società proponenti sopra indicate;
- che nell'udienza del 5 marzo 2014 il Sistema Holding rinunciava al ricorso, dalle medesime presentato, per l'ottenimento della sospensione, anche inaudita altera parte, dell'esecuzione della delibera consiliare di Risanamento S.p.A. del 23 gennaio 2014;
 - che in data 13 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione, esaminato il parere del Prof. Notari integrativo di quello già prodotto il 21 febbraio 2014, deliberava di dare corso all'operazione di vendita dell'intero portafoglio francese, come deliberato il 23 gennaio 2014;
 - che in data 18 marzo 2014 il Sistema Holding notificava a Risanamento atto di citazione per l'impugnazione della delibera di Risanamento S.p.A. del 13 marzo 2014, nonché ricorso per la sospensione dell'esecuzione della predetta delibera e riproposizione del ricorso per la sospensione dell'esecuzione del 23 gennaio 2014;
 - che in data 18 marzo 2014 il Sistema Holding - con riferimento a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società nelle riunioni del 23 gennaio 2014 e 13 marzo 2014 in ordine alla cessione del portafoglio francese ed alla verifica della legittimità di detta cessione - richiedeva che il Consiglio di Amministrazione e, ove questo non vi provveda in via immediata, il Collegio Sindacale, procedesse alla convocazione, osservate le disposizioni di legge e di statuto, dell'assemblea degli azionisti della Società, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:
 - o *Revisione dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis legge fallimentare omologato dal Tribunale di Milano in data 9 novembre 2009 e del Piano Industriale e Finanziario facente parte dello stesso; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
 - o *Azione di responsabilità ex art. 2393 c.c., con conseguente revoca della carica, nei confronti degli Amministratori; nomina di un nuovo Consiglio di Amministrazione in loro sostituzione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*
 - che con ordinanza del 29 marzo 2014 il Tribunale di Milano rigettava le istanze di sospensione. Avverso il provvedimento, il Sistema Holding presentava istanza di reclamo in data 1 aprile 2014.

A seguito di quanto sopra, pendenti via via i procedimenti cautelari, la Società ha convenuto con *Chelsfield/The Olayan Group*, la proroga del termine per la sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita, da ultimo stabilito nel giorno 9 aprile 2014.

Il Comitato prende atto che l'offerta ricevuta dagli Offerenti definirebbe, *inter alia*, senza che ciò valga come riconoscimento alcuno delle pretese come sopra dal medesimo fatte valere, ogni controversia fra le parti insorta o insorgenda.

Tale circostanza,

- (i) considerato che il perfezionamento della predetta operazione di vendita del portafoglio francese *Chelsfield/The Olayan Group* è ritenuta di interesse per la Società e influisce significativamente sui risultati del Gruppo;
- (ii) considerato che il giudizio di merito avviato dal Sistema Holding, tuttora pendente ed i cui tempi di sviluppo si annunciano lunghi, potrebbe ulteriormente ritardare la conclusione dell'operazione con *Chelsfield/The Olayan Group*;
- (iii) considerato ancora il beneficio generato dal deflazionamento del contenzioso, in termini sia numerari di possibili risparmi dei costi legali sia intangibili di perseguimento e finalizzazione dell'operazione di vendita anzidetta senza incertezza alcuna;

induce il Comitato ad avere orientamento favorevole all'operazione sopra descritta.

I componenti del Comitato concludono di poter unanimemente ritenere che l'operazione, sostanziata dalla stipulazione dei contratti preliminari e definitivi di compravendita degli immobili francesi di 17/19 Avenue Montaigne e 17 St. Florentin (ovvero di uno solo di essi, qualora ciò risulti ad esito delle negoziazioni in corso anche con *Chelsfield/The Olayan Group*), 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 quanto

- (i) appare caratterizzata da condizioni economiche di mercato, che non presentano elementi di anormalità: infatti il corrispettivo dell'operazione è identico al

- corrispettivo convenuto con Chelsfield /The Olayan Group e l'impatto finanziario derivante dall'eventuale differimento dell'incasso del prezzo per ulteriori sessanta giorni non avrebbe un impatto finanziario negativo per la Società;
- (ii) consente alla Società di porre fine alle Iniziative Giudiziarie intentate dal Sistema Holding che, benché giudicate infondate dalla Società, rappresentano un elemento di incertezza per l'acquirente e potrebbero determinare ulteriori slittamenti del perfezionamento dell'operazione, con effetti pregiudizievoli per il Gruppo Risanamento; e
 - (iii) l'estinzione delle Iniziative Giudiziarie consente alla Società l'immediato risparmio dei costi legati alle spese legali derivanti da tali contenziosi;
 - (iv) appare strutturata in maniera corretta sia da un punto di vista sostanziale che procedimentale.

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 conclusione dell'operazione oggetto del proprio odierno esame, anche qualora, a seguito delle richieste di Chelsfield /The Olayan Group, il numero degli immobili oggetto dell'operazione stessa sia ridotto a un unico immobile, stabilendo di riaggiornarsi a domani mattina alle ore 9.00, avuta evidenza della documentazione debitamente sottoscritta da tutte le controparti coinvolte secondo quanto sopra illustrato, per relazionare in tal senso il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A.

Milano, 6 e 7 aprile 2014

Firmato Dott. Franco Carlo Papa

Firmato Dott. Luigi Reale

Firmato Prof. Alessandro Cortesi