

Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 0245-2-2016	Data/Ora Ricezione 02 Febbraio 2016 18:09:13	MTA
---	--	-----

Societa' : RISANAMENTO
Identificativo : 68929
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : RISANAMENTON01 - Volpato
Tipologia : IRED 02; IRAG 01; IRAG 10
Data/Ora Ricezione : 02 Febbraio 2016 18:09:13
Data/Ora Inizio : 02 Febbraio 2016 18:24:14
Diffusione presunta
Oggetto : Comunicato Stampa

Testo del comunicato

Vedi allegato.



RISANAMENTO SpA

Spett.le

**Borsa Italiana S.p.A.
Consob**

Milano, 2 febbraio 2016

COMUNICATO STAMPA

APPROVATO PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO E BILANCIO CONSOLIDATO 2015

- **Risultato netto negativo consolidato di 48,4 milioni, contro un risultato netto positivo consolidato di 205,3 milioni di euro dell'esercizio precedente che beneficiava degli effetti positivi (276 milioni di euro) della cessione del portafoglio immobiliare parigino. Al netto di tali effetti il risultato del 2014 risultava negativo per 70,6 milioni di euro.**
- **Posizione finanziaria netta negativa consolidata pari a 618,8 milioni di euro, contro 443,2 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Patrimonio netto di Gruppo positivo per 256,7 milioni di euro (al 31 dicembre 2014 positivo per 304,8 milioni di euro).**
- **Perdita netta Risanamento Spa di 47,4 milioni di euro, contro una perdita di 54,8 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Approvate le Linee Guida Strategiche per il biennio 2016/2017**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi in data odierna sotto la presidenza del Dott. Claudio Calabi, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2015.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2015, espone un risultato netto negativo di 48,4 milioni di euro, rispetto ad un risultato netto positivo di 205,3 milioni di euro registrato nell'esercizio precedente che beneficiava degli effetti positivi (276 milioni di euro) della cessione del portafoglio immobiliare parigino.

Al netto di tale effetto occorre comunque evidenziare che il risultato derivante dalle attività in funzionamento al 31 dicembre 2015, negativo per 45,5 milioni di euro, si presenta in deciso miglioramento rispetto a quanto registrato nell'esercizio 2014 (negativo di 70,6 milioni di euro). Tale miglioramento è sostanzialmente dovuto ad una sensibile riduzione dei costi di gestione e degli oneri finanziari.

Il patrimonio netto si attesta a 256,7 milioni di euro contro i 304,8 milioni di euro del 31 dicembre 2014 e la posizione finanziaria netta risulta pari a circa 619 milioni di euro (negativa) - rispetto ai 443 milioni di euro negativi al 31 dicembre 2014 - sostanzialmente a seguito del pagamento delle imposte sulla plusvalenza registrata a seguito della cessione del patrimonio immobiliare parigino e degli investimenti per la realizzazione del terzo edificio Sky.



RISANAMENTO SpA

L'esercizio chiuso il 31 dicembre 2015 – che ha visto il dissequestro totale delle aree di Milano Santa Giulia – è risultato sostanzialmente in linea rispetto alle indicazioni contenute nelle linee guida strategiche approvate per il biennio 2015 – 2016.

Sotto il profilo strettamente operativo nel corso del 2015 è stata completata la costruzione del terzo edificio del complesso interamente locato a SKY e sono proseguite tutte le attività finalizzate all'approvazione della variante al Masterplan, il cui iter amministrativo non è stato ancora completato.

Infine il bilancio 2015 recepisce anche gli effetti economici/patrimoniali della conciliazione formalizzata in data odierna con l'Agenzia delle Entrate e meglio descritta più oltre al paragrafo “eventi successivi alla chiusura dell'esercizio”.

I principali dati consolidati sono i seguenti:

€/000	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13
Fatturato	15.126	74.310	14.598
Variazione delle rimanenze	(348)	(5.552)	(4.077)
Altri proventi	1.094	2.102	7.487
Valore della produzione	15.872	70.860	18.008
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(26.456)	(24.559)	(37.213)
Risultato Operativo	(36.145)	(30.148)	(42.179)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(45.490)	(70.623)	(90.120)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	(2.874)	275.876	17.222
Risultato Netto	(48.364)	205.253	(72.898)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	924.751	901.473	1.598.701
Patrimonio Netto	256.740	304.764	(232.069)
Posizione Finanziaria Netta	(618.779)	(443.174)	(1.824.396)
Totale passività	826.074	966.333	2.021.338

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2015 si presenta negativo per 47,4 milioni di euro ma in miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 54,8 milioni di euro.

Sul risultato negativo dell'esercizio 2015 della Capogruppo influiscono le svalutazioni (pari a circa 21 milioni di euro) conseguenti al procedimento di impairment del valore delle partecipazioni generate in larga misura dalle perdite economiche registrate dalle società controllate.

I principali dati della Capogruppo sono i seguenti:



RISANAMENTO SpA

€/000	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13
Fatturato	3.221	3.702	3.955
Variazione delle rimanenze	(2.040)	1.040	1.500
Altri proventi	753	1.616	1.565
Valore della produzione	1.934	6.358	7.020
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(27.634)	(14.112)	(13.640)
Risultato Operativo	(48.771)	(77.304)	10.957
Risultato ante imposte	(50.330)	(56.789)	(6.761)
Risultato Netto	(47.356)	(54.839)	(6.299)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	28.177	30.217	29.177
Patrimonio Netto	272.470	319.488	96.764
Posizione Finanziaria Netta	(152.291)	(267.647)	(454.542)
Totale passività	636.395	817.434	1.152.328

Il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2015, pari a euro 925 milioni, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2015, di circa 983 milioni di euro.

In particolare, gli immobili a reddito a fronte di un valore di bilancio consolidato di 220 milioni di euro presentano un valore di mercato al 31 dicembre 2015 di 272 milioni di euro; il portafoglio destinato allo sviluppo presenta un valore di bilancio consolidato di 652 milioni di euro in linea con il valore di mercato di 657 milioni di euro; il portafoglio di trading presenta un valore di bilancio consolidato di 54 milioni di euro in linea con il valore di mercato di 54 milioni di euro.

La variazione del patrimonio immobiliare nel bilancio consolidato è dettagliata nella tabella sotto riportata:

€/000	31.12.2014	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti e svalutazioni/ripristini	31.12.2015
Immobili a reddito	196.034	83.557	(54.796)	(5.124)	219.671
Portafoglio sviluppo	649.549	2.031			651.580
Portafoglio trading	55.890		(300)	(2.090)	53.500
Totale	901.473	85.588	(55.096)	(7.214)	924.751

Per quanto concerne l'importo dei finanziamenti (al netto della valutazione dei derivati) direttamente allocabili al portafoglio immobiliare del Gruppo, si precisa che il debito finanziario correlato agli immobili a reddito ammonta a 245 milioni di euro, ai progetti di sviluppo a 80 milioni di euro e agli immobili di trading a 6 milioni di euro, e quindi complessivamente pari a 331 milioni di euro.

Per quanto riguarda i risultati attesi nel 2016, sulla base delle linee guida strategiche per il biennio 2016/2017 approvate dal Consiglio di Amministrazione in data odierna e meglio oltre illustrate,



RISANAMENTO SpA

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2016, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" e di "reddito" presenti in portafoglio e si focalizzerà nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Quest'ultima relativamente all'area Nord (oggetto della Variante Urbanistica) si concentrerà sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma mentre per l'area Sud (già edificata per l'85%) potrà prevedere – qualora ve ne siano le condizioni – l'inizio della realizzazione dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l'edificazione come indicato nelle linee guida strategiche.

Si fa presente inoltre che alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo proseguirà anche nel 2016 il processo di revisione organizzativa e strutturale, già avviato nel 2014, mirato a perseguire una sua semplificazione societaria realizzando ulteriori benefici in termini di costi.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2016 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti delle eventuali cessioni, risulterà di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato evidenziato nel corrente esercizio.

Note informative richieste dall'Autorità di vigilanza dei mercati (Consob) ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs n. 58/98

1. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

La Posizione finanziaria netta consolidata risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
● Passività finanziarie correnti	(413.634)	(462.170)	(821.397)
● Passività finanziarie non correnti	(249.106)	(234.442)	(1.026.099)
● Disponibilità e cassa	43.703	252.465	22.036
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	258	973	1.064
Posizione Finanziaria Netta	(618.779)	(443.174)	(1.824.396)

- le **"Disponibilità e cassa"** pari a 43,703 milioni di euro sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 6,8 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

La riduzione delle disponibilità è prevalentemente correlata al pagamento nel 2015 delle imposte sulla plusvalenza conseguita nel 2014 con la cessione del portafoglio immobiliare francese.



RISANAMENTO SpA

La Posizione finanziaria netta della Risanamento Spa risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
● Passività finanziarie correnti	(552.332)	(689.662)	(986.103)
● Passività finanziarie non correnti	(7.368)	(21.858)	(58.589)
● Disponibilità e cassa	11.434	19.393	4.057
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	395.976	424.479	586.093
Posizione Finanziaria Netta	(152.291)	(267.647)	(454.542)

La voce “**Disponibilità e cassa**” pari a 11,4 milioni di euro include circa 2,5 milioni di euro relativi ad importi vincolati e oggetto di garanzia.

2. POSIZIONI DEBITORIE SCADUTE

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 31 dicembre 2015 è di 1,6 milioni di euro (di cui 0,3 verso parti correlate), contro i 3,2 milioni al 31 dicembre 2014 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 2,4 milioni di euro come al 31 dicembre 2014.

- Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2015 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2015 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso anche alla luce delle moratorie/proroghe sottoscritte.

3. RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' CORRELATE

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate	258					
Società Correlate (Istituti di credito)		13.442	51	(142.316)	(296.656)	
Altre società Correlate			4	0	0	(647)
Totale	258	13.442	55	(142.316)	(296.656)	(647)



RISANAMENTO SpA

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Correlate (Istituti di credito)			(1.292)	4	(15.383)
Altre società Correlate	1.293	746			(2)
Totale	1.293	746	(1.292)	4	(15.385)

4. RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE

Al 31 dicembre 2015 risultano in essere i seguenti rapporti:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	395.718		6.469		(244.986)	(44.462)
Società Collegate	258					
Società Correlate (Istituti di credito)		8.291	51		(212.978)	
Altre società Correlate			4			(647)
Totale	395.976	8.291	6.524		(457.964)	(45.109)

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.928			11.347	(6.820)
Società Correlate (Istituti di credito)			(161)	1	(8.848)
Altre società Correlate	1.293	746			
Totale	3.221	746	(161)	11.348	(15.668)



RISANAMENTO SpA

5. Eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del gruppo risanamento comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole

In relazione all'indebitamento finanziario ed in conformità sia alla richiesta Consob del 14 luglio 2009 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 31 dicembre 2015 che alla data odierna non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

Si rende noto che a seguito di plurime comunicazioni – l'ultima datata 4 dicembre 2015 – sono state formulate alle banche creditrici ed anche azioniste della Società richieste concernenti la proroga/moratoria del termine di rimborso al 31 dicembre 2017 per i seguenti finanziamenti attualmente in scadenza al 31 dicembre 2016:

- Linea di backup per rimborso POC (utilizzata nel corso del mese di maggio 2014 per complessivi 272 milioni di euro e rimborsata per la quota di competenza del Banco Popolare pari a 64,7 milioni di euro);
- Linea di credito per cassa anticipazione rimborso iva (pari a 20 milioni di euro);
- Debiti non ipotecari – chirografari residui (pari a circa 12 milioni di euro);
- Linea di credito per firma a medio lungo termine finalizzata all'emissione delle fidejussioni bancarie a favore di Fondiaria Sai (51,2 milioni di euro)

e con riferimento specifico alla iniziativa di **Milano Santa Giulia**

- Finanziamento erogato a MSG Residenze per la sola quota di Intesa San Paolo per circa 63,6 milioni di euro (si ricorda che relativamente al suddetto finanziamento a seguito degli accordi sottoscritti con l'altro finanziatore Deutsche Pfandbriefbank AG - già Hypo Real Estate Bank International AG – quest'ultima ha prorogato il termine finale dello stesso al 31 dicembre 2018);
- Contratto di finanziamento tra MSG Residenze ed IntesaSanPaolo relativamente al saldo dei differenziali maturati su IRS ristrutturato per un importo di circa 15 €/mil.;
- Finanziamento erogato da Banca Popolare di Milano a Risanamento Spa (garantito da immobili di proprietà di Milano Santa Giulia) per circa 63 milioni di euro.

A tal riguardo si evidenzia che ad oggi gli organismi tecnici dei principali istituti coinvolti hanno già manifestato plurimi e formali riscontri circa il positivo accoglimento delle suddette richieste comunicando la disponibilità a sottoporle con parere positivo ai propri competenti organi deliberanti.

6. Informativa sul piano di ristrutturazione del debito

Come già ampiamente comunicato in data 31 dicembre 2014 si è concluso il periodo di durata dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis LF sottoscritto nel 2009 tra Risanamento SpA e talune sue controllate da una parte e le principali banche creditrici dall'altra. A tal riguardo, anche sulla base del parere legale allo scopo richiesto, è stato accertato che la scadenza del termine di durata dell'Accordo di Ristrutturazione non ha comportato alcuna verifica da parte dell'autorità giudiziaria.



RISANAMENTO SpA

7. Stato di implementazione del piano finanziario del Gruppo Risanamento

La società ha operato secondo le LINEE GUIDA per il biennio 2015 – 2016 – approvate dal Consiglio di Amministrazione il 13 marzo 2015 - che tenuto conto del rimanente perimetro di attività, conseguente anche alla vendita dell'intero portafoglio immobiliare parigino avvenuta nel corso del 2014, consistono in una prosecuzione per gli anni 2015/2016 del Piano Industriale Finanziario 2009/2014, dando corso alle azioni ivi previste che per impedimenti oggettivi hanno subito un differimento temporale di attuazione rispetto a quanto originariamente stimato.

In sintesi le suddette LINEE GUIDA prevedevano per i tre settori economici di riferimento le seguenti indicazioni:

INIZIATIVA DI SVILUPPO MILANO SANTA GIULIA.

Completamento iter istruttorio urbanistico della Variante al PII con la sottoscrizione della nuova Convenzione Urbanistica unitamente all'approvazione del Piano di Bonifica; tali attività risultano essenziali e propedeutiche alla valorizzazione delle aree;

IMMOBILI A REDDITO

Proseguimento e completamento della costruzione del terzo edificio facente parte del complesso "SKY"; la consegna al conduttore prevista entro la fine del 2015 comporterà un incremento del canone di locazione di oltre 4 milioni di euro, portandolo complessivamente a circa 16 milioni di euro;

IMMOBILI TRADING

In un'ottica di dismissione degli immobili ad oggi di proprietà del Gruppo si procederà a valutare le opportunità offerte dal mercato proseguendo nel contempo ad operare una gestione oculata e mirata al raggiungimento di una ottimizzazione dei ricavi.

Si evidenziano le principali attività svolte nell'arco dell'esercizio 2015 e nei primi mesi dell'esercizio 2016.

Contratto di finanziamento fondiario tra MSG Residenze S.r.l. e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank AG.

Il 23 dicembre 2015 sono stati sottoscritti gli accordi con gli istituti finanziatori che hanno determinato la riduzione a complessivi euro 80.149.687 (rispetto ai circa 114 milioni di euro originari). Più precisamente, l'indebitamento nei confronti di Intesa è rimasto invariato, (e pari complessivamente ad euro 63.649.686) mentre l'indebitamento nei confronti di Deutsche Pfandbriefbank AG (DPB) si è ridotto da euro 51.019.288 a euro 16.500.000 in quanto quest'ultima ha ceduto *pro-soluto* a Risanamento S.p.A. una parte del proprio credito derivante dal finanziamento in oggetto di nominali euro 34.519.288 a fronte del pagamento di un corrispettivo di euro 21.019.288, nonché, subordinatamente al verificarsi di alcuni eventi entro e non oltre il 31 dicembre 2016 di una componente eventuale aggiuntiva del prezzo di acquisto del Credito Ceduto da DPB, di importo non eccedente euro 13.500.000.

Il debito residuo dovrà essere rimborsato come segue:

- a) quanto al debito residuo di DPB, pari a euro 16.500.000, in otto rate trimestrali di pari importo, a partire dal 31 marzo 2017 e fino al 31 dicembre 2018; e
- b) quanto al debito residuo di Intesa, pari a euro 63.649.687, allo stato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2016, salvo che lo stesso istituto finanziatore, a sua discrezione, non decida di prorogare, una o più volte tale data.

Resta tuttavia inteso che in caso di rimborso a favore di Intesa della propria quota di finanziamento anche il debito residuo nei confronti di DPB dovrà essere immediatamente rimborsato.

Gli accordi sottoscritti hanno previsto altresì il riscadenziamento dell'esposizione di MSG Residenze nei confronti di Intesa - pari ad euro 15.319.890 in linea capitale alla data del 30 settembre 2015 -



RISANAMENTO SpA

derivante dall'interest rate swap – ad oggi non più in essere – stipulato a scopo di copertura del rischio di andamento dei tassi d'interesse contratto in relazione all'originario finanziamento. In particolare il suddetto debito dovrà essere rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2016, salvo che Intesa, a sua discrezione, non decida di prorogare, una o più volte tale data.

Infine si fa presente che Intesa ha già fatto pervenire un riscontro formale alle richieste di riscadenziamento al 31 dicembre 2017 di entrambi i finanziamenti sopra indicati dichiarandosi disponibile a sottoporle con parere favorevole ai propri organi deliberanti.

L'operazione sopra descritta costituisce un'operazione con parte correlata, qualificabile come operazione di "maggiore rilevanza", sulla base dei parametri fissati nella procedura relativa alle operazioni con parti correlate. La Società pertanto ha pubblicato in data 29 dicembre 2015, il relativo documento informativo al quale si rimanda per ogni informazione.

Contratto di finanziamento tra Risanamento e Banca Popolare di Milano.

In data 29 dicembre 2015, a seguito della proroga concessa da Intesa Sanpaolo e Deutsche Pfandbriefbank AG relativamente al finanziamento di cui al punto che precede ed in ottemperanza agli impegni già comunicati, l'istituto finanziatore ha concesso la moratoria della rate di rimborso capitale sino al 31 dicembre 2016.

Infine si segnala che nel corso del mese di dicembre 2015 sono stati perfezionati gli atti con i quali le banche Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.a., Banca Popolare di Milano Soc. coop a r.l. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. e Banco Popolare Soc. Coop - anche azioniste della Società in virtù delle operazioni straordinarie di ricapitalizzazione previste dall'Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis L.F. con le medesime sottoscritto nel settembre 2009 e conclusosi nel dicembre 2014 - hanno concesso la proroga (ognuna per le proprie competenze) del termine di rimborso al 31 dicembre 2016 per i seguenti finanziamenti:

- Linea di backup per rimborso POC (utilizzata nel corso del mese di maggio 2014 per complessivi 272 milioni di euro e rimborsata per la quota di competenza del Banco Popolare pari a 64,7 milioni di euro);
- Linea di credito per cassa anticipazione rimborso iva (pari a 20 milioni di euro);
- Debiti non ipotecari – chirografari residui (pari a circa 12 milioni di euro);
- Debito per differenziali maturati su IRS ristrutturato relativo al contratto di finanziamento in capo a MSG Residenze (pari a circa 15 milioni di euro);
- Linea di credito per firma a medio lungo termine finalizzata all'emissione delle fidejussioni bancarie a favore di Fondiaria Sai (51,2 milioni di euro).

Area Milano Santa Giulia

L'evento principale intercorso nel 2015 è il dissequestro totale delle aree di Milano Santa Giulia. Infatti in data 24 luglio 2015 il Giudice Dott.ssa Giulia Turri della Sezione IV Penale del Tribunale di Milano ha emesso il provvedimento di revoca del sequestro preventivo, disposto con decreto del 19 luglio 2010, con conseguente restituzione delle aree di Milano Santa Giulia ancora sottoposte a sequestro, accogliendo l'Istanza al tal fine presentata da Milano Santa Giulia S.p.A.. Si ricorda che con



RISANAMENTO SpA

provvedimento del 29 aprile 2013 erano già state dissequestrate le aree destinate all'edificazione della "Terza Torre Sky" e tutte quelle limitrofe poste nel comparto Sud dell'iniziativa. Con tale provvedimento l'intera area Milano Santa Giulia è rientrata nella disponibilità della società proprietaria. Tale positivo evento - conseguenza anche del proficuo lavoro svolto nel tempo da Milano Santa Giulia S.p.A. in collaborazione con gli Enti competenti e l'Amministrazione Comunale e nell'ambito di un costante dialogo con l'Autorità Giudiziaria - è connesso alla sentenza di prescrizione emessa il 23 luglio 2015 in relazione al procedimento penale pendente avanti alla Procura della Repubblica di Milano ed avente ad oggetto l'accertamento dell'asserito compimento di reati ambientali, sul presupposto dei quali era stato disposto il sequestro.

Il dissequestro totale dell'area rappresenta un elemento essenziale per il rilancio del Progetto di sviluppo di Milano Santa Giulia e per il completamento dell'iter amministrativo avviato nel 2014 relativo alla variante del progetto del comparto Nord.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto legato all'iter urbanistico nel corso del 2015 sono proseguite le attività propedeutiche sia alla approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (zona Nord), attività che nello specifico vengono meglio descritte nel prosieguo.

Macrounità 1 (Zona Sud/Rogoredo)

Sulla Macro Unità 1 il terzo edificio affittato a SKY Italia è stato completato nei tempi e consegnato nel novembre 2015. Pertanto ad oggi sia l'edificio 1 e 2 che il 3 ora completato, sono oggetto di un contratto di locazione sino al 2032 con un canone annuo vicino a 16 mln di euro. Con riferimento alle aree Trapezietto e Alberello sono state ultimate le attività di ripristino ambientale e sono state completate le attività di arredo urbano e di sistemazione a verde. Infine sono stati conferiti a società specializzate di intermediazione per la ricerca di potenziali conduttori interessati ai due edifici ad uso terziario da costruire antistanti il complesso SKY per complessivi 34.000 mq, (Edificio 5 da 13.000 mq ed Edificio Quattro da 21.000 mq). Nel contempo è stato siglato un accordo in esclusiva con una primaria società di gestione della RSA (Residenza Sanitaria Assistita) per la costruzione e gestione di una struttura da 120 posti letto di complessivi 5.200 mq circa.

Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze "Ellisse") – Zona Nord

Nel 2015 è proseguito il confronto con l'Amministrazione Comunale e tutti gli Enti preposti al fine di definire gli aspetti quantitativi di offerta dei servizi pubblici e spazi verdi e delle superfici edificabili. Tale confronto si è concretizzato con la Conferenza dei Servizi del 23 novembre 2015 che ha di fatto approvato, dal punto di vista tecnico, il progetto presentato cristallizzando le superfici edificabili nonché le opere di urbanizzazione a corredo. Si fa presente che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è prorogata dal "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) nonché dalla norma connessa al decreto "Salva Italia". Si resta in attesa del completamento dell'iter istruttorio da parte dell'Amministrazione Comunale per la definizione degli aspetti economici e l'avviamento della procedura di Accordo di Programma in Regione Lombardia per conseguire l'autorizzazione commerciale e la Valutazione Impatto Ambientale.

Relativamente al Piano di bonifica delle "aree Nord" si resta in attesa della udienza del prossimo 16 marzo 2016, data alla quale è stata rinviata l'udienza del 17 dicembre 2015 per acquisizione di nuova



RISANAMENTO SpA

documentazione. A valle della sentenza e delle conseguenti motivazioni, la Società sarà in grado di redigere un Piano Operativo di Bonifica da sottoporre agli Enti.

Cessioni di immobili / partecipazioni

Nel periodo in esame si è realizzata la cessione di una unità immobiliare sita in Sesto San Giovanni per un corrispettivo di circa 0,3 milioni di euro.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 22 gennaio 2016 relativamente alla iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, la Giunta Comunale di Milano ha avviato con specifica delibera la procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) relativa alla variante della parte Nord dell'area, che rappresenta un passo importante e propedeutico nel percorso di approvazione del progetto.

In data 2 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le LINEE GUIDA STRATEGICHE per il biennio 2016 – 2017. Esse costituiscono un aggiornamento di quelle approvate lo scorso esercizio che si ricorda avevano previsto una prosecuzione/rivisitazione del Piano Industriale Finanziario 2009/2014. L'aggiornamento è stato ritenuto necessario in quanto nel corso del 2015 sono stati raggiunti alcuni obiettivi (es. completamento della costruzione del terzo edificio del complesso interamente locato a SKY) mentre con riferimento all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia dal un lato è stato ottenuto il totale dissequestro dell'area dall'altro non è stato ancora possibile completare l'iter amministrativo di approvazione della variante al Masterplan.

In sintesi le suddette LINEE GUIDA STRATEGICHE prevedono per i tre settori di attività le seguenti indicazioni:

- **INIZIATIVA DI SVILUPPO MILANO SANTA GIULIA.**

- Area Nord**

- Completamento iter istruttorio urbanistico della Variante al PII con la sottoscrizione della nuova Convenzione Urbanistica unitamente all'approvazione del Piano di Bonifica; tali attività risultano essenziali e propedeutiche alla valorizzazione delle aree;

- Area Sud**

- In considerazione dell'interesse che l'area SUD di Milano Santa Giulia sta suscitando nel mercato immobiliare ad uso uffici, si ritiene opportuno, sussistendone le condizioni economico/finanziarie, procedere alla realizzazione di tre edifici antistanti il fabbricato di SKY per complessivi 40.000 mq circa sui lotti ad oggi già edificabili a ridosso della stazione della metropolitana di Rogoredo.

- **IMMOBILI A REDDITO**

- Con il completamento della costruzione dell'Edificio Tre facente parte del complesso "SKY" (che aveva visto la realizzazione degli Edifici Uno e Due tra il 2006 ed il 2008) e la sua conseguente consegna effettuata nel mese di novembre del 2015 sono stati rispettati tutti gli impegni contrattuali sia nei confronti del conduttore SKY che nei confronti del pool di banche finanziatrici. Il complesso di fabbricati ora interamente affittati a SKY ha un canone di locazione annuale di circa 16 milioni di euro ed ha raggiunto la massima valorizzazione. Pertanto la Società, nell'ambito del processo tipico delle imprese focalizzate nello sviluppo



RISANAMENTO SpA

immobiliare ed in considerazione del positivo momento del mercato immobiliare italiano e di Milano in particolare, soprattutto per immobili cosiddetti “core plus“ (quale può considerarsi certamente l’immobile locato a SKY) intende procedere alla vendita del complesso SKY generando in tal modo nuove risorse finanziarie sia sotto il profilo di cassa che soprattutto sotto il profilo di capacità di ottenimento di nuove linee di credito (a seguito del totale rimborso dell’attuale finanziamento relativo agli immobili SKY) propedeutiche alla realizzazione dei nuovi fabbricati così come precedentemente esposto.

- **IMMOBILI TRADING**

Anche in un’ottica di liberare risorse per lo sviluppo del progetto di Milano Santa Giulia è prevista la dismissione degli immobili ad oggi di proprietà del gruppo. Si procederà a valutare le opportunità offerte dal mercato proseguendo nel contempo ad operare una gestione oculata e mirata al raggiungimento di una ottimizzazione dei ricavi.

In data 2 febbraio 2016 la società Risanamento da una parte e l’Agenzia delle Entrate dall’altra, hanno sottoscritto un accordo di conciliazione giudiziale riguardante gli avvisi di accertamento notificati dall’Ufficio tra il 22 dicembre 2011 ed il 22 dicembre 2014 relativi ai periodi d’imposta compresi tra il 2005 ed il 2009. Tali avvisi di accertamento riguardavano il complesso di operazioni di acquisto di taluni immobili e contestavano sostanzialmente presunte indebite detrazioni di IVA e indebite deduzioni di costi ai fini delle imposte dirette oltre che presunte emissioni di fatture per asserite operazioni inesistenti. Unitamente alle predette contestazioni sono state altresì definiti taluni rilievi minori contestati in atti notificati tra il 2011 e il 2012 e relativi ai periodi di imposta 2006 e 2007.

Nello specifico la società a fronte di importi accertati per circa 168 milioni di euro tra imposte, sanzioni ed interessi si è impegnata a versare in quattro anni la prima a decorrere dal mese di febbraio 2016 una somma onnicomprensiva di circa euro 18 milioni, pari a circa il 10, 5% dell’intera pretesa.

Nel ribadire la correttezza del proprio operato, peraltro supportata da plurimi pareri di qualificati professionisti, la Società ha quindi ritenuto in un’ottica deflattiva del contenzioso aderire a tale definizione anche in considerazione della rilevante e consistente riduzione della pretesa dell’Ufficio (quasi il 90%). Gli effetti economici e patrimoniali del citato accordo sono stati recepiti nel bilancio oggetto di odierna approvazione.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell’art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l’informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Convocazione dell’assemblea

Il consiglio di amministrazione ha deliberato di convocare l’Assemblea ordinaria della Società in prima convocazione per il giorno 14 marzo 2016, presso la sede sociale in Milano via Romualdo Bonfadini n. 148, e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 15 marzo 2016, stesso luogo, per deliberare sui seguenti argomenti:



RISANAMENTO SpA

1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2015;
2. Relazione sulla remunerazione. Deliberazione sulla prima sezione della Relazione sulla remunerazione, ai sensi del comma 6 dell'art.123-ter del D. Lgs. n. 58/1998;
3. Nomina del Collegio sindacale e del suo Presidente per gli esercizi 2016-2017-2018 - determinazione del relativo compenso

Relazione sul Governo Societario e sugli assetti proprietari e Relazione sulla Remunerazione

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione 2014 sul Governo Societario e sugli assetti proprietari, redatta ai sensi dell'art. 123 bis TUF, e la Relazione sulla Remunerazione redatta ai sensi dell'art.123 ter TUF.

Documentazione

La documentazione relativa all'Assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del Consiglio di Amministrazione e le proposte deliberative sulle materie poste all'ordine del giorno, verrà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato NIS-Storage, all'indirizzo www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente. La documentazione sarà altresì disponibile, nei medesimi termini, sul sito internet della società (<http://www.risanamentospa.com/assemblee-azionisti/assemblee/assemblee-2016>), unitamente ai moduli, con relative istruzioni, che gli aventi diritto hanno facoltà di utilizzare per il voto per delega.

Più precisamente, saranno messi a disposizione i seguenti documenti:

- (i) almeno 40 giorni prima della data dell'assemblea in prima convocazione ossia entro il 3 febbraio 2016, la Relazione degli Amministratori sul punto 3 dell'ordine del giorno;
- (ii) almeno 21 giorni liberi prima della data dell'assemblea in prima convocazione ossia entro il 22 febbraio 2016 (tenuto conto che il ventunesimo giorno è domenica 21 febbraio 2016) la relazione finanziaria annuale e gli altri documenti di cui all'art. 154-ter del D. Lgs. 58/98, nonché la Relazione sulla Remunerazione *ex art. 123-ter*, D.Lgs. n. 58/98.

Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli – Tel. +39 02 4547551

Image Building S.r.l.

Tel. + 39 02 89011300 - Cell. + 39 335 1245184

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	31.12.2015	31.12.2014
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	-	3
	-	3
Attività materiali		
- Investimenti immobiliari	219.671	196.034
- Immobili di proprietà	42.612	44.394
- Altri beni	5.650	5.763
	267.933	246.191
Altre attività non correnti		
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	1	108
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	258	957
<i>di cui con parti correlate</i>	258	957
- Crediti vari e altre attività non correnti	23.125	22.682
	23.384	23.747
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	291.317	269.941
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	705.080	705.439
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	37.514	38.036
<i>di cui con parti correlate</i>	55	1.548
Titoli e partecipazioni	-	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	43.703	252.465
<i>di cui con parti correlate</i>	13.442	21.684
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	786.297	995.956
Attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria		
di natura non finanziaria	5.200	5.200
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	5.200	5.200
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	1.082.814	1.271.097
Patrimonio netto:		
quota di pertinenza della Capogruppo	256.740	304.764
quota di pertinenza dei Terzi		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	256.740	304.764
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	249.106	234.442
<i>di cui con parti correlate</i>	142.316	148.376
Benefici a dipendenti	1.836	1.685
Passività per imposte differite	12.030	12.754
Fondi per rischi e oneri futuri	111.253	89.036
Debiti vari e altre passività non correnti	6.354	13.888
<i>di cui con parti correlate</i>	335	334
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	380.579	351.805
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	413.634	462.170
<i>di cui con parti correlate</i>	296.656	409.906
Debiti tributari	1.967	117.322
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	29.894	35.036
<i>di cui con parti correlate</i>	312	3.936
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	445.495	614.528
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	-	-
di natura non finanziaria		
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	-	-
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	826.074	966.333
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	1.082.814	1.271.097

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	31 dicembre 2015	31 dicembre 2014
Ricavi	15.126	74.310
<i>di cui con parti correlate</i>	1.293	1.292
Variazione delle rimanenze	(348)	(5.552)
Altri proventi	1.094	2.102
<i>di cui con parti correlate</i>	746	1.298
Valore della produzione	15.872	70.860
Acquisti di immobili	-	(1.320)
Costi per servizi	(15.365)	(84.472)
<i>di cui con parti correlate</i>	(1.292)	(2.706)
Costi del personale	(4.632)	(6.039)
Altri costi operativi	(22.331)	(3.588)
<i>di cui non ricorrenti</i>	(19.000)	-
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(26.456)	(24.559)
Ammortamenti	(6.998)	(5.906)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(2.691)	317
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(36.145)	(30.148)
Proventi finanziari	13.866	409
<i>di cui con parti correlate</i>	4	3
Oneri finanziari	(23.821)	(39.295)
<i>di cui con parti correlate</i>	(15.385)	(26.612)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(46.100)	(69.034)
Imposte sul reddito del periodo	610	(1.589)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(45.490)	(70.623)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	(2.874)	275.876
RISULTATO DEL PERIODO	(48.364)	205.253
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(48.364)	205.253
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

RISANAMENTO SPA - CILIVISTICO - 31.12.2015

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

(euro)	31.12.2015	31.12.2014
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	-	2.800
	-	2.800
Attività materiali		
- Investimenti immobiliari	26.718	26.718
- Altri beni	156.622	202.092
	183.340	228.810
Altre attività non correnti		
- Partecipazioni in imprese controllate	409.276.302	435.362.302
Partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	1.250	5.691
- Crediti finanziari	395.975.745	424.463.665
<i>di cui con parti correlate</i>	395.975.745	424.463.665
- Crediti vari e altre attività non correnti	23.073.647	22.607.047
	828.326.944	882.438.705
Attività per imposte anticipate	7.145.204	8.335.274
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	835.655.488	891.005.589
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	28.150.001	30.190.001
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	33.626.211	196.316.986
<i>di cui con parti correlate</i>	6.523.420	170.982.862
Titoli e partecipazioni	-	15.691
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.433.582	19.393.498
<i>di cui con parti correlate</i>	8.291.315	16.733.713
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	73.209.794	245.916.176
Attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	-	-
di natura non finanziaria	-	-
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	-	-
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	908.865.282	1.136.921.765
PATRIMONIO NETTO (D)	272.470.433	319.487.657
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	7.368.317	21.858.077
<i>di cui con parti correlate</i>	-	21.858.077
Benefici a dipendenti	1.395.495	1.254.516
Passività per imposte differite	-	-
Fondi per rischi e oneri futuri	21.552.847	2.303.802
Debiti vari e altre passività non correnti	351.155	349.592
<i>di cui con parti correlate</i>	335.156	333.594
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	30.667.814	25.765.987
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	552.332.445	689.661.930
<i>di cui con parti correlate</i>	457.963.628	689.661.930
Debiti tributari	211.495	208.221
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	53.183.095	101.797.970
<i>di cui con parti correlate</i>	44.773.910	93.291.731
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	605.727.035	791.668.121
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	-	-
di natura non finanziaria	-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	-	-
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	636.394.849	817.434.108
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	908.865.282	1.136.921.765

CONTO ECONOMICO SEPARATO

(euro)	31.12.2015	31.12.2014
Ricavi	3.221.478	3.702.026
<i>di cui con parti correlate</i>	3.221.478	3.552.026
Variazione delle rimanenze	(2.040.000)	1.040.000
Altri proventi	752.286	1.615.728
<i>di cui con parti correlate</i>	745.570	1.297.804
Valore della produzione	1.933.764	6.357.754
Acquisti di immobili	-	(1.320.000)
Costi per servizi	(6.044.378)	(13.723.786)
<i>di cui con parti correlate</i>	(161.629)	(929.618)
Costi del personale	(3.045.596)	(3.845.065)
Altri costi operativi	(20.477.902)	(1.580.974)
<i>di cui non ricorrenti</i>	(19.000.000)	-
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	(27.634.112)	(14.112.071)
Ammortamenti	(50.541)	(39.892)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(21.086.114)	(63.151.711)
RISULTATO OPERATIVO	(48.770.767)	(77.303.674)
Proventi finanziari	17.294.580	55.256.955
<i>di cui con parti correlate</i>	11.346.521	54.894.344
Oneri finanziari	(18.853.334)	(34.742.657)
<i>di cui con parti correlate</i>	(15.668.577)	(27.936.947)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(50.329.521)	(56.789.376)
Imposte sul reddito del periodo	2.973.425	1.950.252
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(47.356.096)	(54.839.124)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	-	-
RISULTATO DEL PERIODO	(47.356.096)	(54.839.124)

Fine Comunicato n.0245-2

Numero di Pagine: 19