



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2017

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 novembre 2017

Risanamento S.p.A.
Via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

Indice

Pag.

1 -	Composizione degli organi sociali	2
2 -	Considerazioni introduttive	4
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	6
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	7
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	8
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	12
7 -	Risk management	16
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	18
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	19
10 -	Eventi successivi	20
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione	22
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	23
13 -	Note illustrative	28
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	40

1 - Composizione degli organi sociali

In conformità a quanto raccomandato dalla Consob, Vi rendiamo noto che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della società sono così composti.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2015-2016-2017 dall'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015 e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Claudio Scardovi (1) (3) (4)	Amministratore
Giancarlo Scotti (1) (2) (4)	Amministratore

(1) In possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

(4) Componente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, Claudio Scardovi, sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; e Franco Carlo Papa, è stato tratto dalla lista presentata congiuntamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. e Unicredit S.p.a., complessivamente titolari del 28,61% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2016 – 2017 – 2018, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018, dall'assemblea degli azionisti del 14 marzo 2016 e si compone dei seguenti membri:

Nome e cognome	Carica
Salvatore Spiniello (2)	Presidente
Giuseppe Galeano (1)	Sindaco Effettivo
Elena Nembrini (1)	Sindaco Effettivo
Francesca Monti (1)	Sindaco Supplente
Michela Zeme (2)	Sindaco Supplente

- (1) I sindaci effettivi Giuseppe Galeano ed Elena Nembrini ed il sindaco supplente Francesca Monti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata congiuntamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. e Unicredit S.p.a., complessivamente titolari del 28,61% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 13 aprile 2017 ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società KPMG Spa per il novennio 2017-2025 con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2017 registra una perdita (15,9 milioni di euro) in linea con le aspettative e con quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 15,7 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 175 milioni contro i 191 milioni di euro del 31 dicembre 2016 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 626 milioni di euro (negativa) sostanzialmente in leggero miglioramento rispetto a quella registrata al 31 dicembre 2016 pari a 648 milioni di euro (negativa).

L'evento principale intercorso nel periodo è senza dubbio costituito dalla finalizzazione delle trattative con il gruppo australiano Lendlease (primario gruppo internazionale del settore real estate) volte alla definizione di un accordo di cooperazione per lo sviluppo congiunto del progetto di Milano Santa Giulia aventi una capacità edificatoria complessiva di circa 430 mila metri quadrati.

A tal riguardo si segnala che:

1. E' stato sottoscritto nel corso del mese giugno un Joint Venture Agreement ("JVA") - perfezionatosi in data 3 luglio - concernente lo sviluppo congiunto dei cosiddetti Lotti Sud adiacenti il complesso locato a Sky ed aventi una capacità edificatoria di circa 33 mila metri quadrati;
2. Sono proseguite le trattative concernenti la Final Offer ricevuta in data 5 aprile sempre da Lendlease contenente i principali termini e condizioni della possibile cooperazione nello sviluppo congiunto dei c.d. Lotti Nord del progetto di Milano Santa Giulia aventi una capacità edificatoria di circa 400 mila metri quadrati. A tal proposito si anticipa che, come meglio descritto nel paragrafo "eventi successivi", in data 1 novembre 2017 Risanamento S.p.A. e le controllate Milano Santa Giulia S.p.A e MSG Residenze S.r.l., hanno sottoscritto con Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited – a valle di un lungo ed articolato negoziato - un accordo vincolante denominato Project Development Agreement ("PDA") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership di lungo periodo dei c.d. Lotti Nord, aree costituenti la maggior parte del progetto Milano Santa Giulia in relazione alle quali è in corso l'iter di approvazione della variante al Masterplan (ad oggi prevista entro i prossimi 12/18 mesi) e quello di approvazione del progetto definitivo di bonifica, per la 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.

Per tutti gli approfondimenti connessi allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, nonché agli accordi raggiunti con il gruppo Lendlease, si rinvia ai successivi paragrafi 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" e 10 "Eventi successivi", non senza rimarcare già sin d'ora che tali eventi hanno posto le basi per la ripartenza del progetto di Milano Santa.

Infine con riferimento all'iter urbanistico relativo alle aree della iniziativa Milano Santa Giulia ed in particolare la promozione dell'Accordo di Programma, nel corso del periodo in osservazione sono proseguiti i confronti con il Comune di Milano il quale in data 7 settembre 2017 ha deliberato l'avvio dell'Accordo di Programma nonché l'avvio dei procedimenti di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e di VIA (Valutazione di Impatto Ambientale). Per quanto riguarda il Piano di bonifica delle "aree Nord" si fa presente che in data 23 marzo 2017, a seguito di vari confronti con gli Enti competenti, è stata approvata l'Analisi di Rischio relativa alla bonifica, documento quest'ultimo

propedeutico al Piano Operativo di Bonifica che la società si è impegnata a presentare entro 120 giorni dalla sopraindicata data. Nel mentre la società ha chiesto ed ottenuto il permesso di effettuare ulteriori analisi per la redazione del progetto definitivo di bonifica.

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il D.Lgs. 25 del 15 febbraio 2016, che ha recepito la nuova Direttiva Transparency (2013/50/UE), ha eliminato l'obbligo di pubblicazione dei resoconti intermedi sulla gestione, in precedenza previsto dal comma 5 dell'art.154-ter del Testo Unico della Finanza. Il decreto ha altresì attribuito alla Consob la facoltà di prevedere eventuali obblighi informativi aggiuntivi rispetto al bilancio annuale e semestrale. La Consob, sulla base della delega regolamentare contenuta in tale decreto, con Delibera n. 19770 del 26 ottobre 2016 ha apportato modifiche al Regolamento Emittenti in tema di informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, da applicare a decorrere dal 2 gennaio 2017. Ai sensi dell'art. 65-bis e dell'art. 82-ter del Regolamento Emittenti in vigore da tale data, Risanamento pubblica su base volontaria informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, rispetto alla relazione finanziaria annuale e semestrale, riferite al 31 marzo e al 30 settembre di ciascun esercizio, che prevedono - per quanto riguarda i relativi elementi informativi - la redazione di resoconti intermedi sulla gestione approvati dal Consiglio di Amministrazione, in sostanziale continuità con il passato.

Il resoconto, non sottoposto a revisione contabile, presenta, oltre all'informativa qualitativa sulla gestione, l'analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento e i prospetti contabili consolidati con le relative note illustrative.

La forma degli schemi sintetici e/o riclassificati nonché dei prospetti contabili consolidati corrisponde a quella presentata nella Relazione finanziaria annuale.

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emanati dall'*International Accounting Standards Board (IASB)*. Con *IFRS* si intendono anche gli *International Accounting Standard (IAS)* tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee (SIC)*. Tali documenti risultano omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell'approvazione del presente Resoconto intermedio di gestione.

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 settembre 2017 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2017, pari a 877 milioni di Euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2016, di circa 937 milioni di Euro.

€/000	30-set-17	30-set-16	31-dic-16
Fatturato	1.632	4.067	4.719
Variazione delle rimanenze	419	(870)	(13.885)
Altri proventi	613	4.157	5.165
Valore della produzione	2.664	7.354	(4.001)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus, e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(9.428)	(6.495)	(24.155)
Risultato Operativo	(10.794)	(8.338)	(25.780)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(20.094)	(16.734)	(64.182)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	4.148	1.078	(1.270)
Risultato Netto	(15.946)	(15.656)	(65.452)

€/000	30-set-17	31-dic-16	30-set-16
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	877.392	910.937	923.962
Patrimonio Netto	175.582	191.484	241.240
Posizione Finanziaria Netta	(626.182)	(648.238)	(639.339)
Totale passività	808.353	820.143	816.985

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nel successivo paragrafo denominato "Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento", nonché nelle "Note illustrative" ai prospetti contabili consolidati.

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017, espone un risultato netto negativo di 15,9 milioni di Euro, in linea rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 15,7 milioni di Euro). Si evidenzia che il periodo in osservazione ha beneficiato di proventi netti positivi non ricorrenti ammontanti complessivamente a circa 2,7 milioni di euro di cui 1,5 milioni di euro correlati alla vendita dell'opera dell'artista Anish Kapoor effettuata dalla controllata MSG Residenze Srl. Si ricorda che nello stesso periodo dello scorso anno i proventi netti positivi non ricorrenti ammontavano a circa 4,2 milioni di euro.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 175,6 milioni contro i 191,5 milioni di euro del 31 dicembre 2016 e i 241,2 milioni di euro al 30 settembre 2016 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 626 milioni di euro (negativa) risulta in leggero miglioramento con quanto rilevato al 31 dicembre 2016 (648 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2016 (639 milioni di Euro negativi).

5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

Al fine di consentire una compiuta analisi dei risultati del periodo in esame e di comprendere l'attività svolta, si ripercorrono sinteticamente i principali eventi che hanno interessato il Gruppo Risanamento.

In particolare vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni;

a) Eventi societari

- In data 1 febbraio 2017 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 ed ha convocato l'Assemblea degli azionisti per il giorno 13 aprile 2017 (in prima convocazione) ed occorrendo per il giorno 18 aprile (in seconda convocazione). La stessa riunione consiliare ha aggiornato, in adeguamento all'attuale contesto operativo, le linee guida strategiche per il periodo 2016-2017.
- In data 13 aprile 2017 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2016, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari ad euro 40.396.962,11. Tale perdita, unitamente alle perdite degli esercizi precedenti pari a euro 108.494.106,38 ed alle altre riserve (negative) pari a euro 1.140.524,91, ha comportato una riduzione del capitale sociale ad euro 232.269.910,35, in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile. Quindi l'assemblea, preso atto della relazione degli amministratori redatta ex art. 2446 del codice civile e art. 74 del regolamento emittenti, ha altresì deliberato di rinviare all'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 l'eventuale adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti previsti dall'art. 2446 comma 2, del codice civile.
All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2016. Il risultato netto di Gruppo al 31 dicembre 2016 si presenta negativo per 65,5 milioni di euro a fronte di una perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 48,4 milioni di euro.
L'Assemblea ha approvato la Politica in materia di remunerazioni ai sensi dell'art. 123 ter D. Lgs.58/98.
L'assemblea ha infine conferito alla società KPMG S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti di Risanamento S.p.A. per gli esercizi 2017-2025.

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

Nel corso del periodo in esame 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 (Area/Zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte nello specifico.

Macrounità 1 (Area/Zona Sud/Rogoredo)

Con riferimento ai lavori relativi alla piazza antistante il complesso Sky, si segnala che gli stessi sono stati completati e collaudati; in data 15 giugno con la presenza del Sindaco Giuseppe Sala la piazza è stata inaugurata e consegnata al Comune di Milano.

Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze “Ellisse”) – Area/Zona Nord

Con riferimento all'iter urbanistico ed in particolare alla promozione dell'Accordo di Programma si evidenzia che nel periodo in esame, a valle dei lavori svolti dalla Segreteria Tecnica, in data 24 maggio 2017 è intercorsa la delibera di indirizzo del Consiglio di Zona 4 che in sostanza ha approvato il progetto invitando il Comune al prosieguo dell'iter urbanistico. Inoltre sono proseguiti i confronti con il Comune di Milano il quale in data 7 settembre 2017 ha deliberato l'avvio dell'Accordo di Programma nonché l'avvio dei procedimenti di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e di VIA (Valutazione di Impatto Ambientale).

Si ricorda che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è stata prorogata al 16 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 (decreto “Salva Italia”). In aggiunta si evidenzia che il “Legittimo impedimento” connesso al provvedimento di sequestro intercorso (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) ha prorogato il cronoprogramma per l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla Convenzione per pari periodo. La società ha richiesto ufficialmente con comunicazione del 6 giugno 2017 la formalizzazione della proroga della durata della Convenzione scadente a marzo 2018 nelle more dell'approvazione della nuova Variante, proroga che è stata concessa dal collegio di vigilanza tenutosi in data 25 ottobre 2017; pertanto l'attuale Convenzione sarà efficace sino al 16 marzo 2023.

Per quanto riguarda il Piano di bonifica delle “aree Nord” si fa presente che in data 23 marzo 2017, a seguito di vari confronti con gli Enti competenti, è stata approvata l'Analisi di Rischio relativa alla bonifica, documento quest'ultimo propedeutico al Piano Operativo di Bonifica che la società si è impegnata a presentare entro 120 giorni dalla sopraindicata data. Nel mentre la società ha chiesto ed ottenuto il permesso di effettuare ulteriori analisi per la redazione del progetto definitivo di bonifica.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

In data 7 luglio 2017 è stato sottoscritto un preliminare di compravendita per la cessione da parte di Risanamento dell'unità immobiliare sita in Milano, via Manin, per un prezzo di euro 1.050.000 sostanzialmente in linea con il valore di carico. Si anticipa (come meglio precisato nel paragrafo “Eventi successivi”) che il rogito è stato effettuato in data 13 ottobre 2017.

Valorizzazione dell’iniziativa Milano Santa Giulia
Trattative e accordi con il gruppo LENDLEASE

➤ **LOTTI SUD**

Nel corso del mese giugno la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (“MSG”) e Lendlease Italy S.r.l. (“Lendlease”) hanno sottoscritto un Joint Venture Agreement (“JVA”) avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all’interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky).

Ai sensi del predetto contratto l’operazione prevede lo sviluppo dei c.d. Lotti Sud sulla base di un business plan condiviso tra le parti, che ad oggi prevede un investimento complessivamente di circa Euro 115 milioni, incluso il valore delle aree edificabili pari a 34 milioni di Euro (in linea con il valore di carico per Milano Santa Giulia). Detto sviluppo immobiliare avverrà anche mediante l’ausilio di un Development Manager le cui funzioni operative sono disciplinate nel Development Management Agreement allegato al JVA. Come già reso noto al mercato, si ricorda che lo sviluppo immobiliare sarà attuato mediante una società proprietaria dei c.d. Lotti Sud, il cui capitale sociale sarà detenuto al 50% da Lendlease e al 50% da MSG (“JVCo”).

Ai sensi e per gli effetti del JVA, Lendlease si è impegnata, inter alia, a dare esecuzione ad un aumento di capitale di JVCo, versando un importo di euro 12 milioni. Gli utili rinvenienti dallo sviluppo immobiliare dei c.d. Lotti Sud saranno distribuiti tra MSG e Lendlease secondo un ordine di pagamento indicato nelle pattuizioni intervenute tra le parti.

L’operazione include altresì (i) il riconoscimento a Lendlease di un diritto di opzione per l’acquisto del Complesso Sky ad un prezzo in linea con il book value, per un periodo di 6 mesi dalla data del 3 luglio 2017, termine eventualmente prorogabile di ulteriori sei mesi a fronte del pagamento di un corrispettivo pari a 3 milioni di euro, deducibile dal prezzo di acquisto; oltre (ii) al riconoscimento, al verificarsi di determinate circostanze, di reciproche opzioni call relative al riacquisto del 50% della JVCo stessa tra le quali una opzione call a favore di Lendlease per l’acquisto del 50% delle quote della JVCo da esercitare entro e non oltre il 3 luglio 2018 per l’importo di 22 milioni di euro che unitamente ai 12 milioni di euro già incassati (come di seguito specificato) confermano la valorizzazione delle aree in oggetto a 34 milioni di euro.

La JVCo è disciplinata da regole di governance che riflettono la partecipazione al capitale sociale della stessa in via paritetica tra MSG e Lendlease. In particolare, il Consiglio di Amministrazione sarà composto da 6 membri, di cui 3, (incluso il Presidente) di designazione di MSG e 3 (incluso l’Amministratore Delegato) di designazione di Lendlease.

In data 3 luglio 2017 sono state perfezionate tutte le operazioni connesse all’accordo JVA tra cui quella relativa all’aumento di capitale (ed il relativo versamento di 12 milioni di euro) da parte di Lendlease nella JVCo che da tale data ha assunto la nuova denominazione sociale di InTown Srl.

➤ **LOTTI NORD**

Per quanto concerne i c.d. Lotti Nord (tutte le aree site all'interno del progetto Milano Santa Giulia, con esclusione del Complesso Sky e dei Lotti Sud oggetto di separati accordi, come sopra descritto) è pervenuta da parte di Lendlease in data 5 aprile 2017 una Final Offer, successivamente discussa e modificata, che prevede lo sviluppo in partnership delle citate aree - in relazione alle quali è in corso l'iter di approvazione della variante al Masterplan (ad oggi prevista entro i prossimi 12/18 mesi) - per la realizzazione di circa 400.000 mq., di cui il 50% ad uso residenziale, il 20% ad uso commerciale ed il 30% ad uso terziario e ricettivo.

L'operazione prospettata prevede i seguenti principali termini e condizioni:

- la sottoscrizione tra le parti di un "development agreement", in base al quale (a) Milano Santa Giulia apporterebbe a veicoli all'uopo destinati, secondo un programma temporale da attuarsi attraverso fasi successive, porzioni dei Lotti Nord, dopo avere eseguito sulle stesse la bonifica e le opere di urbanizzazione; e (b) *LendLease*, una volta rilasciate dal Comune di Milano le necessarie autorizzazioni ed avuta evidenza dell'eseguita bonifica da parte di Milano Santa Giulia, finanzierebbe interamente i citati veicoli per la realizzazione totale, sulle porzioni di terreno via via apportate secondo le fasi temporali di cui sopra, delle opere di edificazione;
- *LendLease* riconoscerebbe inoltre a Milano Santa Giulia, a decorrere dalla data di sottoscrizione dei *transaction documents*, anticipazioni del corrispettivo dovuto per la cessione dei lotti pari a complessivi Euro 10 milioni, dei quali Euro 5 milioni nel 2017 ed Euro 5 milioni nel 2018;
- i ricavi provenienti dalla vendita delle opere/edifici via via edificati, secondo le fasi temporali concordate, al netto dei costi di realizzazione, saranno suddivisi tra le parti secondo un piano di riparto. Entro la data di sottoscrizione dei *transaction documents* verranno negoziati e definiti i criteri di distribuzione degli utili, sul presupposto di consentire a Risanamento una valorizzazione delle aree in linea con i valori di bilancio delle stesse. Le assunzioni previste contemplano complessivamente ricavi per un potenziale di oltre 2 miliardi di euro condizionati all'andamento del mercato e costi di realizzazione tra opere private e pubbliche per circa 1,2 miliardi di euro escluso il valore del terreno.

Come già anticipato in data 1 novembre 2017 è stato sottoscritto l'accordo vincolante ("PDA") a coronamento delle trattative descritte; per gli approfondimenti del caso si rinvia al paragrafo 10 "Eventi successivi" del presente Resoconto.

Quanto sopra evidenziato, ovvero la partnership per lo sviluppo dei Lotti Nord unitamente alla costituzione della Joint Venture per i cosiddetti "Lotti Sud", costituisce il consolidamento del progetto di ripartenza di Milano Santa Giulia, insieme a Lendlease, primario operatore internazionale che ne ha apprezzato le peculiarità e le caratteristiche.

6 - Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017 espone un risultato netto negativo di 15,9 milioni di Euro, contro una perdita netta di 6,8 milioni di Euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Al fine di facilitare l'analisi complessiva della situazione economica e patrimoniale del Gruppo Risanamento, si presentano di seguito gli schemi sintetici e/o riclassificati del "conto economico" e dello "stato patrimoniale". Le principali grandezze, o gli scostamenti più significativi rispetto ai periodi precedenti, sono sinteticamente illustrati e commentati, rinviando per ulteriori dettagli alle note illustrative ai prospetti contabili consolidati.

Per quanto concerne invece la situazione finanziaria, il prospetto della "Posizione Finanziaria Netta" è supportato dall'esame delle proprie differenti componenti. Ulteriori e complementari informazioni vengono fornite nel "Rendiconto finanziario" e nelle relative note illustrative.

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

€/000	30-set-17	30-set-16
Ricavi	2.245	8.225
Produzione interna	419	(870)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	2.664	7.355
Costi esterni operativi	(8.939)	(9.904)
VALORE AGGIUNTO	(6.275)	(2.549)
Costi del personale	(2.888)	(3.101)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(9.163)	(5.650)
Ammortamenti ed accantonamenti	(1.371)	(1.918)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(10.534)	(7.568)
Risultato dell'area accessoria	(259)	(311)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	196	2.440
Risultato dell'area straordinaria	(1)	(459)
Oneri finanziari	(10.482)	(10.358)
RISULTATO LORDO	(21.080)	(16.256)
Imposte sul reddito	986	(478)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(20.094)	(16.734)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	4.148	1.078
RISULTATO NETTO	(15.946)	(15.656)

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili come detto in precedenza, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 2,7 milioni di Euro, si raffronta con il dato del 30 settembre 2016 (7,3 milioni di Euro); lo scostamento è da attribuire in buona parte agli effetti registrati nei primi nove mesi dello scorso anno derivanti dalla contabilizzazione di parte dei proventi positivi non ricorrenti rivenienti dalla transazione con il gruppo G.H. e dal rilascio di alcuni fondi in esubero.

I "costi esterni operativi" (pari a 8,9 milioni di Euro al 30 settembre 2017) risultano essere in diminuzione rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2016; A tal riguardo giova

evidenziare che sono diminuiti i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo per maggiori investimenti sull’iniziativa Milano Santa Giulia (3,2 milioni di Euro contro 3,9 milione dei primi nove mesi del 2016) mentre risultano in leggera diminuzione tutte le altre tipologie di costi tra cui le prestazioni professionali e costi legali e notarili (pari a 1,2 milioni di Euro), gli emolumenti per organi sociali (pari a 0,8 milioni di Euro) e gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni (pari a 2,3 milioni di Euro).

I “costi del personale” risultano in lieve diminuzione rispetto a quanto rilevato nei primi nove mesi dello scorso esercizio.

Gli “oneri finanziari”, che al 30 settembre 2017 ammontano a circa 10,5 milioni di Euro, risultano in linea a quanto rilevato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente (pari a circa 10,4 milioni di Euro)

La voce “utile netto da attività destinate alla vendita” accoglie per circa 1,5 milioni di euro il provento netto positivo non ricorrente correlato alla vendita dell’opera dell’artista Anish Kapoor effettuata dalla controllata MSG Residenze Srl.

Relativamente alla struttura patrimoniale del Gruppo si rimanda al seguente prospetto:

€/000	30-set-17	31-dic-16	30-set-16
Attività non correnti	57.223	69.934	70.293
Attività correnti	667.396	701.595	735.493
Attività destinate alla vendita	216.996	222.196	222.187
Passività non correnti	(111.303)	(124.757)	(118.505)
Passività correnti	(28.548)	(29.246)	(28.889)
CAPITALE INVESTITO NETTO	801.764	839.722	880.579
Patrimonio netto di Gruppo	175.582	191.484	241.240
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	175.582	191.484	241.240
Posizione Finanziaria Netta	626.182	648.238	639.339
MEZZI FINANZIARI NETTI	801.764	839.722	880.579

Il “Capitale investito netto” al 30 settembre 2017, si presenta in lieve diminuzione rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2016.

Nello specifico si evidenzia che le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2016 riguardano (i) le “Attività correnti” che sono diminuite a seguito della sottoscrizione dell’accordo di Joint Venture con Lendlease relativo ai “Lotti Sud” di Milano Santa Giulia come meglio precedentemente descritto e (ii) le “Attività non correnti” a seguito dell’incasso del credito iva chiesto a rimborso.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 175,6 milioni di Euro positivi contro i 191,5 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2016 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.09.2016	31.12.2016	30.09.2016
● Passività finanziarie correnti	(427.870)	(420.904)	(417.743)
● Passività finanziarie non correnti	0	(3.690)	(4.013)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	(230.288)	(235.888)	(237.540)
● Disponibilità e cassa	22.386	11.996	19.709
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	9.590	248	248
Posizione Finanziaria Netta	(626.182)	(648.238)	(639.339)

In particolare, si precisa che:

- le **“Passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 423,8 milioni di euro e i debiti per leasing per 4,1 milioni di euro.

- le **“Passività finanziarie non correnti”** non risultano valorizzate a seguito della riclassificazione nelle passività correnti dei finanziamenti che ad oggi hanno una scadenza non superiore ai 12 mesi.

- le **“Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita”** evidenziano il debito strettamente correlato al complesso immobiliare Sky pari a 238,7 milioni di euro al netto delle disponibilità liquide vincolate pari a 7,6 milioni di euro. Il debito è rettificato in diminuzione, nell’ambito del criterio del “costo ammortizzato” previsto dai principi contabili internazionali, dell’importo degli oneri accessori ai finanziamenti pari a 0,8 milioni di euro.

- i **“Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 9,6 milioni di euro. In particolare 9,4 milioni di euro si riferiscono al credito a medio termine (valutato al fair value) verso la società InTown Srl partecipata in Joint Venture con Lendlease per lo sviluppo dei “Lotti Sud” di Milano Santa Giulia

- le **“Disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 21,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

A seguito della richiesta Consob del 23 giugno 2017 n. 82277, si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Controllante Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
● Passività finanziarie correnti	(590.885)	(575.753)	(567.170)
● Passività finanziarie non correnti	0	0	0
● Disponibilità e cassa	21.638	4.784	5.332
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	429.001	423.788	412.348
Posizione Finanziaria Netta	(140.246)	(147.181)	(149.490)

A maggior chiarimento, si precisa che:

Le passività finanziarie correnti includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 330,4 milioni di euro e i debiti per finanziamenti da controllate per 260,5 milioni di euro.

Le passività finanziarie non correnti non risultano valorizzate a seguito della riclassificazione nelle passività correnti dei finanziamenti che ad oggi hanno una scadenza non superiore ai 12 mesi.

I crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 428,8 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,2 milioni di euro.

Le disponibilità e cassa sono relative a disponibilità presso le banche, di cui Euro 20,7 milioni vincolate e oggetto di garanzia.

7 - Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2017 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 626 milioni di euro (negativa).

In particolare, l'indebitamento netto ha registrato negli ultimi tre anni la seguente evoluzione:

	31 dic 14	31 dic 15	31 dic 16	30 set 17
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	443	619	648	626

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2017 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

Si ricorda che sono state formulate alle banche (anche azioniste della Società) richieste concernenti la proroga del termine di rimborso al 31 dicembre 2018 per i seguenti finanziamenti:

- Linea di backup per rimborso POC (pari a circa 221 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).

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.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e ancora non pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 30 settembre 2017 è di 4,5 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 1,9 milioni al 31 dicembre 2016, mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2016.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2017 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2017 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

Rischi correlati ai contenziosi

I contenziosi che interessano il Gruppo Risanamento non comportano rischi economici che non siano stati debitamente rappresentati anche attraverso l'appostazione di adeguati fondi. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto anche di legali esterni, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause.

Alla data del 30 settembre 2017 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Nel periodo in esame non si segnalano e non sono intervenute novità rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2016.

8 - Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

In merito ai rapporti intrattenuti dal Gruppo con parti correlate si precisa che tali rapporti rientrano nell'ambito dell'ordinaria gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese collegate e altre correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Attività destinate alla vendita	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali	Passività correl. ad att. destinate alla vendita
Società Collegate	9.590		0					
Società Correlate (Istituti di credito)		21.964	51	7.616		(308.662)		(143.705)
Altre società Correlate			10				(648)	
Totale	9.590	21.964	61	7.616		(308.662)	(648)	(143.705)

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari	Risultato da attività dest. alla vendita
Società Correlate (Istituti di credito)			(846)	0	(7.668)	(4.252)
Altre società Correlate	647	293				
Totale	647	293	(846)	0	(7.668)	(4.252)

9 - Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, e correlate

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, e correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	428.766		7.048		(260.511)	(43.889)
Società Collegate	235					
Società Correlate (Istituti di credito)		21.332	51		(225.984)	
Altre società Correlate			10			(648)
Totale	429.001	21.332	7.109		(486.495)	(44.537)

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.931			10.783	(6.507)
Società Correlate (Istituti di credito)			(220)		(6.627)
Altre società Correlate	647	293			
Totale	2.578	293	(220)	10.783	(13.134)

Tutte le operazioni sono regolate a condizioni di mercato e quindi non producono nocimento al risultato, non arrecando pertanto alcun pregiudizio al patrimonio della Società né su quello delle società controparti.

10 - Eventi successivi

➤ VALORIZZAZIONE INIZIATIVA MILANO SANTA GIULIA – LOTTI NORD SOTTOSCRIZIONE ACCORDO VINCOLANTE CON LENDLEASE

Risanamento S.p.A. (la "Società") e le controllate Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG"), MSG Residenze S.r.l. ("MSG R" e, congiuntamente con MSG, le "Parti MSG") hanno sottoscritto – a valle di un lungo ed articolato negoziato – con Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") un accordo vincolante denominato Project Development Agreement ("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 Complesso Sky, questi ultimi già oggetto di separato accordo con altra società del gruppo LendLease, come da comunicato diffuso al mercato in data 12 giugno 2017), in relazione alle quali è in corso l'iter di approvazione della variante al *Masterplan* (ad oggi prevista entro i prossimi 12/18 mesi) e quello di approvazione del progetto definitivo di bonifica, per la 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.

Ai sensi del predetto PDA, l'operazione prevede lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Nord tra le Parti MSG e Lendlease attraverso la realizzazione, in un'ottica di cooperazione tendente alla creazione di valore e alla massimizzazione dei proventi, di un progetto di medio-lungo periodo - con durata in linea alla durata della convenzione urbanistica da stipularsi con il Comune di Milano (10 anni, salvo successive eventuali proroghe) - che prevede di suddividere le aree interessate dall'accordo in n. 12 (dodici) Macro Unità, ossia aggregazioni convenzionali di lotti funzionali che potranno essere progressivamente sviluppati in coerenza temporale con il cronoprogramma previsto dalla Convenzione, tenuto altresì conto della flessibilità necessaria per progetti di così lungo periodo delle condizioni di mercato.

L'efficacia del PDA è sospensivamente condizionata (i) all'approvazione della modifica della variante al *Masterplan* attualmente all'esame del Comune di Milano, con la conseguente sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica firmata con il Comune stesso, (ii) al sostegno delle banche finanziatrici del gruppo Risanamento, mediante il riscadenziamento dell'indebitamento attualmente in capo alla Società ed a MSG R nei confronti delle stesse, nonché mediante il reperimento di nuova finanza per sostenere i costi relativi alle attività di bonifica e alle opere di urbanizzazione generale rinvenienti dal progetto, successivamente rimborsati da Lendlease, con importo concordato man mano che lo sviluppo immobiliare procede.

Lo sviluppo immobiliare sarà attuato previa realizzazione da parte di MSG delle necessarie attività di bonifica dei terreni e mediante la successiva cessione, ad un valore in linea con i valori di carico, dei lotti bonificati ad altrettante società di progetto che, secondo un programma temporale da attuarsi attraverso fasi successive, si renderanno proprietarie delle Macro Unità stesse. Tali società di progetto passeranno sotto il controllo di Lendlease che in qualità di *development manager* ne curerà lo sviluppo. Parallelamente verranno realizzate le opere di urbanizzazione (sia quelle di carattere generale, a cura di MSG, sia quelle a servizio delle singole Macro Unità, a cura di Lendlease).

Il PDA prevede inoltre che Lendlease riconosca alle Parti MSG, a decorrere da n. 20 giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del PDA e degli altri *transaction documents*,

anticipazioni del corrispettivo dovuto per la cessione dei lotti pari a complessivi Euro 10 milioni, dei quali Euro 5 milioni nel 2017 ed Euro 5 milioni nel 2018.

Una volta rilasciate dal Comune di Milano le necessarie autorizzazioni ed avuta evidenza dell'eseguita bonifica da parte di MSG e secondo le condizioni di mercato Lendlease provvederà a finanziare integralmente nelle diverse forme (equity/finanziamento) le suddette società di progetto per la totale realizzazione delle relative opere di edificazione sui lotti afferenti alle Macro Unità cedute secondo le fasi temporali di cui sopra.

Alle Parti MSG verranno riconosciuti, a fronte della cessione dei lotti, diritti di *governance* ed economici nelle singole società veicolo, che prevedono in particolare che gli utili rivenienti dallo sviluppo immobiliare dei c.d. Lotti Nord secondo le fasi temporali concordate, al netto dei costi di realizzazione, saranno distribuiti tra le Parti MSG e Lendlease secondo un meccanismo di distribuzione indicato nelle pattuizioni intervenute tra le parti, sul presupposto di consentire alla Società una valorizzazione delle aree in linea con i valori di bilancio delle stesse.

L'operazione prevede complessivamente ricavi per un potenziale di oltre 2 miliardi di euro per tutta la durata dello sviluppo immobiliare, condizionati all'andamento del mercato e costi di realizzazione tra opere private e pubbliche per circa 1,2 miliardi di euro escluso il valore del terreno.

La partnership per lo sviluppo dei Lotti Nord costituisce il consolidamento del progetto di ripartenza di Milano Santa Giulia, insieme a Lendlease, primario operatore internazionale che ne ha apprezzato le peculiarità e le caratteristiche.

➤ **SOTTOSCRIZIONE ROGITO PER CESSIONE IMMOBILE**

In data 13 ottobre 2017 (come già anticipato nel precedente paragrafo “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”) è stato sottoscritto il rogito di compravendita relativo alla cessione da parte di Risanamento dell'unità immobiliare sita in Milano, via Manin, per un prezzo di euro 1.050.000 sostanzialmente in linea con il valore di carico.

11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2016 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione si conferma che l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo nei prossimi mesi, 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. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico 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 nei prossimi mesi – nell'ambito ed in esecuzione dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease – l'inizio della realizzazione dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l'edificazione.

Considerato che la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - 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 2017 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 nell'esercizio 2016.

12 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita					
- Attività immateriali a vita definita		15	19	-	(4)
		15	19	-	(4)
Attività materiali	1)				
- Investimenti immobiliari		-	-	31	-
- Immobili di proprietà		39.529	40.844	41.283	(1.315)
- Altri beni		5.548	5.585	5.589	(37)
		45.077	46.429	46.903	(1.352)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		12.000	-	-	12.000
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)		-	-	1	-
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		9.590	248	248	9.342
<i>di cui con parti correlate</i>		9.590	248	248	9.342
- Crediti vari e altre attività non correnti		131	23.486	23.389	(23.355)
		21.721	23.734	23.638	(2.013)
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		66.813	70.182	70.541	(3.369)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	657.668	691.213	704.213	(33.545)
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	9.728	10.382	31.280	(654)
<i>di cui con parti correlate</i>		61	61	51	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	22.386	11.996	19.709	10.390
<i>di cui con parti correlate</i>		21.964	5.100	7.577	16.864
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		689.782	713.591	755.202	(23.809)
Attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		7.616	2.930	7.564	4.686
<i>di cui con parti correlate</i>		7.616	2.930	7.564	4.686
di natura non finanziaria		219.724	224.924	224.918	(5.200)
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		227.340	227.854	232.482	(514)
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		983.935	1.011.627	1.058.225	(27.692)
Patrimonio netto:	7)				
quota di pertinenza della Capogruppo		175.582	191.484	241.240	(15.902)
quota di pertinenza dei Terzi					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		175.582	191.484	241.240	(15.902)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti		-	3.690	4.013	(3.690)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-	-	-
Beneficiari dipendenti		1.950	1.841	1.780	109
Passività per imposte differite		7.579	8.634	9.591	(1.055)
Fondi per rischi e oneri futuri	8)	88.516	88.859	90.857	(343)
Debiti vari e altre passività non correnti	9)	13.258	25.423	16.277	(12.165)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	336	336	(336)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		111.303	128.447	122.518	(17.144)
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	10)	427.870	420.904	417.743	6.966
<i>di cui con parti correlate</i>		308.662	300.369	297.916	8.293
Debiti tributari	11)	11.094	9.464	7.014	1.630
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	12)	17.454	19.782	21.875	(2.328)
<i>di cui con parti correlate</i>		648	312	312	336
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		456.418	450.150	446.632	6.268
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		237.904	238.818	245.104	(914)
<i>di cui con parti correlate</i>		143.705	143.573	146.442	132
di natura non finanziaria		2.728	2.728	2.731	-
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		240.632	241.546	247.835	(914)
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		808.353	820.143	816.985	(11.790)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		983.935	1.011.627	1.058.225	(27.692)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	3° trimestre	al	3° trimestre	al	variazioni	
		2017	30.9.2017	2016	30.9.2016	a - b	
			a		b	assolute	%
Ricavi	13)	328	1.632	651	4.067	(2.435)	(60)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	647	323	970	(323)	
Variazione delle rimanenze	3)	110	419	506	(870)	1.289	(148)
Altri proventi	14)	10	613	2.458	4.157	(3.544)	(85)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	293	145	438	(145)	
Valore della produzione		448	2.664	3.615	7.354	(4.690)	(64)
Costi per servizi	15)	(2.070)	(7.837)	(2.895)	(8.869)	1.032	(12)
<i>di cui con parti correlate</i>		(282)	(846)	(287)	(896)	50	
Costi del personale		(896)	(2.888)	(945)	(3.101)	213	(7)
Altri costi operativi	16)	(385)	(1.367)	(455)	(1.879)	512	(27)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/S VALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(2.903)	(9.428)	(680)	(6.495)	(2.933)	45
Ammortamenti		(453)	(1.365)	(456)	(1.385)	20	(1)
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		2	(1)	(187)	(458)	457	(100)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(3.354)	(10.794)	(1.323)	(8.338)	(2.456)	29
Proventi finanziari		17	196	2.157	2.440	(2.244)	(92)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-	-	1	(1)	
Oneri finanziari	17)	(3.888)	(10.482)	(3.450)	(10.358)	(124)	1
<i>di cui con parti correlate</i>		(2.577)	(7.668)	(2.578)	(7.684)	16	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(7.225)	(21.080)	(2.616)	(16.256)	(4.824)	30
Imposte sul reddito del periodo		(30)	986	(81)	(478)	1.464	(306)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(7.255)	(20.094)	(2.697)	(16.734)	(3.360)	20
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	18)	909	4.148	938	1.078	3.070	285
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.409)	(4.252)	(1.440)	(3.923)	(329)	
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(6.346)	(15.946)	(1.759)	(15.656)	(290)	2
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(6.346)	(15.946)	(1.759)	(15.656)	(290)	2
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-	-

(euro)	a	b	Variazioni a - b	
			assolute	%
- Utile (perdita) per azione base:				
- da attività in funzionamento	(0,011)	(0,009)	(0,002)	20
- da attività destinate alla vendita	0,002	0,001	0,001	201
Utile (perdita) per azione base	(0,009)	(0,008)	(0,001)	8

In ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per i primi nove mesi del 2017 sia per i primi nove mesi del 2016 ed il 31 dicembre 2016.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	3° trimestre 2016	al 30.9.2016 a	3° trimestre 2015	al 30.9.2015 b	variazioni a - b	
					assolute	%
Utile (perdita) del periodo	(6.346)	(15.946)	(1.759)	(15.656)	(290)	2
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'utile (perdita) d'esercizio						
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo	-	-	55	215	0	
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte	-	-	(15)	(59)	0	
	-	-	40	156	0	
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(6.346)	(15.946)	(1.719)	(15.500)	9.600	(60)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(6.346)	(15.946)	(1.719)	(15.500)	9.600	(60)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	

Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2017

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo						Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale		
Saldo al 1° gennaio 2017	382.302	0	(44)	(1.097)	(189.677)	191.484		191.484
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2017								
Operazioni in derivati			44			44		44
Altre componenti di conto economico complessivo			44			44		44
Utile (perdita) netto del periodo					(15.946)	(15.946)		(15.946)
Saldo al 30 settembre 2017	382.302	0	0	(1.097)	(205.623)	175.582		175.582

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2016

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo						Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale		
Saldo al 1° gennaio 2016	382.302	0	(240)	(1.097)	(124.225)	256.740		256.740
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2016								
Operazioni in derivati			156			156		156
Altre componenti di conto economico complessivo			156			156		156
Utile (perdita) netto del periodo					0	0		0
Saldo al 30 settembre 2016	382.302	0	(84)	(1.097)	(124.225)	256.896		256.896

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2017	3° trimestre 2016	31.12.2016
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(15.946)	(15.656)	(65.452)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	1.368	1.396	1.859
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	227	10	15.156
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(1.400)	(3.928)	(4.972)
Variazione fondi	(234)	(2.438)	(4.375)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(1.070)	233	(743)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(807)	(1.033)	(2.674)
Cessioni di portafoglio immobiliare		2.112	2.112
Variazione netta delle attività e passività commerciali <i>di cui parti correlate</i>	(5.839)	(854)	29.803 <i>(6)</i>
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(23.701)	(20.154)	(29.286)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(12)	(134)	(156)
Cessioni di attività materiali			(24)
Investimenti/cessioni in partecipazioni	12.000		4
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	17.435	(473)	(258) <i>1</i>
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	29.423	(607)	(434)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	2.421	4.335	943 <i>8.525</i> <i>5.386</i> <i>4.970</i>
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	2.421	4.335	943
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	6.933		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	15.076	(16.426)	(28.777)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	14.926	43.703	43.703
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	30.002	27.277	14.926

(migliaia di euro)	3° trimestre 2017	3° trimestre 2016	31.12.2016
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	4.047	5.306	4.996
Imposte sul reddito pagate	7.401	4.532	34.866
Interessi pagati	4.732	9.876	15.082

Si segnala che la “Cassa e altre disponibilità liquide nette alla fine del periodo”, che ammonta a euro 30.002 migliaia, è data dalla somma algebrica tra le poste di bilancio “Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti” ed “Attività destinate alla vendita di natura finanziaria”.

13 - Note illustrative

Informazioni societarie

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Bonfadini n. 148 che, di concerto con le società controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo Risanamento” o “il Gruppo”), prevede come congiunto oggetto principale l’attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 6 novembre 2017.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2017 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2016 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale”:

- nel corso del mese di ottobre 2016 sono state fuse per incorporazione in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. le società Ri Investimenti S.r.l., Tradital S.r.l. e Imbonati S.p.A. in liquidazione;
- nel corso del mese di novembre 2016 è stata liquidata la società Ri France S.a.s.u.;
- sempre nel corso del mese di novembre 2016 sono state costituite le società MSG Comparto Terzo S.r.l. e MSG Comparto Quarto S.r.l.;
- nel corso del mese di dicembre 2016 sono state fuse per incorporazione in Etoile Saint Florentin S.à.r.l. le società Etoile Rome S.à.r.l., Etoile Saint Augustin S.à.r.l., Etoile 50 Montaigne S.à.r.l. ed Etoile 54 Montaigne S.à.r.l..
- la società MSG Comparto Primo S.r.l. (ora InTown S.r.l.) fino al 30 giugno 2017 era stata consolidata integralmente. Nel corso del mese di luglio l’assemblea straordinaria di MSG Comparto Primo S.r.l. (ora InTown S.r.l.), a seguito della sottoscrizione di un accordo di Joint Venture tra la controllante Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease Italy S.r.l., ha deliberato un aumento di capitale interamente riservato a Lendlease Italy S.r.l. che è così diventata socio al 50%; la società, a partire dal presente resoconto intermedio, sarà quindi valutata con il metodo del patrimonio netto.

Rispetto al 31 dicembre 2016 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale”:

- la società MSG Comparto Primo S.r.l. (ora InTown S.r.l.) fino al 30 giugno 2017 era stata consolidata integralmente. Nel corso del mese di luglio l’assemblea straordinaria di MSG Comparto Primo S.r.l. (ora InTown S.r.l.), a seguito della sottoscrizione di un accordo di Joint Venture tra la controllante Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease Italy S.r.l., ha deliberato un aumento di capitale interamente riservato a Lendlease Italy S.r.l. che è così diventata socio

al 50%; la società, a partire dal presente resoconto intermedio, sarà quindi valutata con il metodo del patrimonio netto.

Al 30 settembre 2017 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2017		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	11	4	15
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	2		2
Totale imprese	13	4	17

Criteria di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2017 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016 alla quale si rimanda.

I "Principi contabili" sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 ai quali si rimanda.

In ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per i primi nove mesi del 2017 sia per i primi nove mesi del 2016 ed il 31 dicembre 2016.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

I principi contabili utilizzati sottintendono soddisfatto, per l'arco dei prossimi dodici mesi, il requisito della continuità aziendale.

Stagionalità

I ricavi generati nei primi nove mesi dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni; si fa presente, peraltro, che la redditività connessa al processo di sviluppo immobiliare, anche in considerazione dell'entità delle opere in portafoglio, esplicita gli effetti in un arco temporale pluriennale.

I canoni di locazione manifestano invece un andamento sostanzialmente costante nel tempo.

Uso di stime

La preparazione del Resoconto intermedio di gestione, in applicazione degli IFRS, richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività, in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data della relazione. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, altri accantonamenti e fondi.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Attività materiali

Si evidenzia di seguito la composizione di tale voce:

	30.09.2017			31.12.2016		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	20.696	39.529	60.225	19.381	40.844
Immobilizzazioni in corso e acconti	60.225	20.696	39.529	60.225	19.381	40.844
Altri beni	6.575	3.027	3.548	6.563	2.978	3.585
Acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.355	4.807	5.548	10.343	4.758	5.585
Totale	70.580	25.503	45.077	70.568	24.139	46.429

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2016	Riclassifiche	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.09.2017
Immobili di proprietà	40.844				(1.315)	39.529
Immobilizzazioni in corso e acconti	0					0
	40.844				(1.315)	39.529
Altri beni	3.585		12		(49)	3.548
Acconti	2.000					2.000
	5.585		12		(49)	5.548
Totale	46.429		12		(1.364)	45.077

La riduzione è imputabile esclusivamente alle quote di ammortamento rilevate nel corso del periodo. Si segnalano anche investimenti per 12 mila euro tra gli altri beni.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	30.09.2017	31.12.2016	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	12.000	-	12.000
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	9.590	248	9.342
Crediti vari e altre attività non correnti	131	23.486	(23.355)
Totale	21.721	23.734	(2.013)

La voce “*titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto*” comprende:

- la quota di partecipazione di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.
- la quota di partecipazione in joint venture di InTown S.r.l. pari a 12.000 migliaia di euro; nel corso del mese di luglio l'assemblea straordinaria di MSG Comparto Primo S.r.l. (ora InTown S.r.l.), a seguito della sottoscrizione di un accordo di Joint Venture tra la controllante Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease Italy S.r.l., ha deliberato un aumento di capitale interamente riservato a Lendlease Italy S.r.l. che è così diventata socio al 50%; MSG Comparto Primo S.r.l. (ora InTown S.r.l.), a partire dal presente resoconto intermedio, è quindi valutata con il metodo del patrimonio netto. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo “5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate e joint venture; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 8 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate); alla data del presente Resoconto il credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 181 mila euro.

Si segnala che il sensibile incremento rispetto al 31 dicembre 2016 è imputabile quasi esclusivamente al *fair value* del credito vantato verso la società in joint venture InTown S.r.l.

I “*crediti vari e altre attività non correnti*”, sono essenzialmente composti da depositi cauzionali. Il sensibile decremento è principalmente relativo all'incasso, pari a circa 21,2 milioni di euro, a fronte del credito IVA chiesto a rimborso negli anni precedenti

Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2016	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	30.09.2017
Prodotti in corso di lavorazione	650.207	(34.141)	821		616.887
Prodotti finiti e merci	40.946			(211)	40.735
Acconti	60			(14)	46
Totale	691.213	(34.141)	821	(225)	657.668

La “*Variazione area di consolidamento*” evidenzia la quota di terreno denominata Lotti Sud appartenente all'iniziativa Milano Santa Giulia che è stata oggetto di cessione a MSG Comparto

Primo S.r.l. (ora InTown S.r.l.), società che dal mese di luglio è in joint venture con Lendlease Italy S.r.l..

Si segnala che tale cessione è avvenuta a valori sostanzialmente in linea con il valore di carico (book value).

Gli “*Incrementi*” si riferiscono alle capitalizzazioni per opere di urbanizzazione sull’area Milano Santa Giulia.

Infine i “*Decrementi*” relativi ai “*prodotti finiti e merci*” si riferiscono alla svalutazione sull’immobile sito in Milano, via Manin per adeguare il valore di carico al preliminare di vendita sottoscritto nel corso del mese di luglio e rogitato nel mese di ottobre.

Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Sono così analizzabili:

	30.09.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	2.456	2.232	224
• Crediti verso parti correlate	61	61	-
	2.517	2.293	224
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Altri crediti tributari e crediti diversi	7.211	8.089	(878)
Totale	9.728	10.382	(654)

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto del fondo svalutazione di 2.083 migliaia di euro determinato sulla base di valutazioni puntuali delle singole posizioni creditizie.

I “*crediti verso parti correlate*” sono riferiti a riaddebito di costi e sono indicati al paragrafo 8 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

La posta “*crediti tributari e altri*” è essenzialmente composta da crediti di natura tributaria; tra questi si segnalano i crediti IVA per un importo di 6.391 migliaia di euro.

Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 22.386 mila (di cui euro 21.964 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato nel paragrafo 8 cui si rimanda).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 21,2 milioni di euro (contro i 3,1 milioni vincolati al 31 dicembre 2016) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

Il saldo complessivo dei conti correnti intrattenuti con il sistema bancario è comprensivo delle competenze maturate.

Nota 6 – Attività destinale alla vendita e passività correlate ad attività destinate alla vendita

Tra le “attività destinate alla vendita di natura finanziaria” sono stati classificati depositi su conti correnti vincolati in virtù del contratto di finanziamento sull’edificio SKY per un importo di 7.616 migliaia di euro (interamente riferiti a parti correlate).

Tra le “attività destinate alla vendita di natura non finanziaria” sono stati classificati i fabbricati SKY per un valore di 219.724 migliaia di euro. Il decremento rispetto al 31 dicembre 2016 (per euro 5.200 mila) è conseguente alla cessione dell’opera dell’artista Anish Kapoor avvenuta in nel corso del mese di febbraio e che ha permesso di rilevare una plusvalenza netta di circa 1,5 milioni di euro.

Tra le “passività correlate ad attività destinale alla vendita di natura finanziaria” sono state riclassificate tutte linee di finanziamento correlate con i fabbricati SKY (al netto dei relativi oneri accessori) il cui importo, al 30 settembre 2017, ammonta a 237.904 migliaia di euro (di cui 143.705 migliaia di euro riferiti a parti correlate).

Infine tra “le passività correlate ad attività destinale alla vendita di natura non finanziaria” è stata classificata la fiscalità differita, pari a 2.728 migliaia di euro, connessa ai fabbricati SKY.

Nota 7 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto”, la variazione intervenuta nell’esercizio è dovuta al risultato del periodo ed alle valutazioni al mercato degli strumenti finanziari derivati.

A seguito dell’esecuzione integrale della conversione del “Prestito Obbligazionario Convertendo” il nuovo capitale sociale, la cui attestazione è stata depositata per l’iscrizione presso il Registro delle Imprese in data 3 giugno 2014, risulta sottoscritto e versato per euro 382.301.503,75 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

La Riserva da valutazioni a *fair value* che al 31 dicembre 2016 era negativa per euro 44 mila è stata completamente rigirata a conto economico nel corso del periodo.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 8 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata di euro 343 mila, è così dettagliata:

	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	30.09.2017
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	5.050	249		5.299
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	75.575		(396)	75.179
Altri fondi	8.234		(196)	8.038
Totale	88.859	249	(592)	88.516

Il “Fondo per rischi e oneri futuri” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2016; si segnala:

- un incremento del “fondo rischi di natura fiscale e tributaria” di euro 249 mila relativo a interessi stanziati a fronte di un contenzioso con le autorità fiscali francesi e
- un utilizzo del “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” di euro 396 mila per lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso dei primi nove mesi del 2017.

Nota 9 – Debiti vari e altre passività non correnti

Tale posta, che ammonta a euro 13.258 mila contro i 25.423 mila al 31 dicembre 2016, è composta quasi esclusivamente dalla quota non corrente del debito verso l'erario sorto in relazione alle definizioni in esito a conciliazione giudiziale del febbraio e del dicembre 2016.

La sensibile riduzione rispetto al 31 dicembre 2016 è dovuta principalmente (i) alla riclassifica tra le “passività correnti” del debito, pari a euro 5,6 milioni, verso Milanosesto S.p.A. sorto a seguito dell'accordo sottoscritto nel corso del mese di febbraio 2014 a definizione delle controversie sorte in relazione al contratto di compravendita dell'area ex Falck stipulato nell'ottobre 2010 (ii) al pagamento, per complessivi 4,8 milioni di euro, delle rate del debito verso l'erario sorto in seguito alla conciliazioni sopra indicate.

Nota 10 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 427.870 migliaia di euro di cui 308.662 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	30.09.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti verso banche correnti	423.823	419.346	4.477
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	4.047	1.307	2.740
Altre passività finanziarie	-	251	(251)
Totale	427.870	420.904	6.966

La voce “debiti verso banche correnti” è principalmente composta dai finanziamenti Banca Popolare di Milano e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank (strettamente correlati con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia), nonché dalla quota in essere della “linea Back Up”.

Nel corso del mese di maggio è stato ottenuto da Banca Intesa un finanziamento ponte per un ammontante fino ad un massimo di 5 milioni di euro ed utilizzato per 4,2 milioni di euro; tale finanziamento è stato comunque estinto nel corso del mese di luglio all'atto dell'incasso di euro 12 milioni derivante dalla sottoscrizione del Joint Venture Agreement con il Gruppo Lendlease.

Le “passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)”, pari a 4.047 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi; l'incremento rispetto al 31 dicembre 2016 è dovuto alla riclassifica dalle “passività finanziarie non correnti” dell'ultima rata del contratto di leasing in essere.

Le “*altre passività finanziarie*”, comprendevano esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati che, alla data del presente Resoconto, sono estinti.

Nota 11 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 11.094 migliaia di euro contro i 9.464 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, ricomprende anche la quota corrente (euro 9.386 mila) del debito verso l’erario sorto in relazione alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009.

Nota 12 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30.09.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	13.032	15.817	(2.785)
• Caparre e acconti	200	-	200
	13.232	15.817	(2.585)
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	300	359	(59)
• Altre passività correnti	3.922	3.606	316
	4.222	3.965	257
Totale	17.454	19.782	(2.328)

I “*debiti commerciali*” si sono ridotti rispetto a quelli del 31 dicembre 2016 in virtù di pagamenti effettuati nel corso del periodo; la posta “*altre passività correnti*” comprende debiti verso parti correlate per euro 312 mila.

Prima di analizzare le principali poste di conto economico si ricorda che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per i primi nove mesi del 2017 sia per i primi nove mesi del 2016.

Nota 13 – Ricavi

Di seguito si indica la composizione della posta "Ricavi":

	30.09.2017	30.09.2016
Affitti e locazioni	1.632	1.955
Vendita aree e immobili	-	2.112
Totale	1.632	4.067

La voce "affitti e locazioni" si è ridotta rispetto al precedente periodo a causa dell'uscita del conduttore dell'immobile di Torri di Quartesolo avvenuta in data 30 giugno 2017; tale posta comprende anche 647 mila euro di ricavi conseguiti verso parti correlate.

La voce "vendita aree e immobili" si riferiva quasi esclusivamente al prezzo di cessione del fabbricato sito in Amiens (Francia) avvenuta nel corso del mese di gennaio 2016.

Nota 14 – Altri proventi

Tale voce ammonta a euro 613 mila (contro i 4.157 mila del precedente periodo) ed è composta prevalentemente da rivalse su inquilini. La sensibile riduzione è dovuta a operazioni non ricorrenti rilevate nei primi nove mesi del 2016 (rilascio fondi in esubero per circa 1,3 milioni di euro e transazione con il Gruppo Green Holding per circa 2,3 milioni di euro).

Si segnala infine che la posta comprende proventi, pari a euro 293 mila, conseguiti verso parti correlate.

Nota 15 – Costi per servizi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	30.09.2017	30.09.2016
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.581	1.677
Gestione immobili	895	1.340
Consulenze, legali e notarili	1.106	1.173
Commissioni su fidejussioni	2.255	2.384
Altri servizi	2.000	2.295
Totale	7.837	8.869

Tutte le voci che compongono i costi per servizi evidenziano riduzioni rispetto al precedente periodo.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 846 mila, rilevati verso parti correlate.

Nota 16 – Altri costi operativi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	30.09.2017	30.09.2016
Iva indetraibile	230	272
Accantonamenti per rischi ed oneri	4	4
IMU	688	694
Svalutazioni e perdite su crediti	3	529
Altri oneri	442	380
Totale	1.367	1.879

La posta “svalutazioni e perdite su crediti” evidenziava nel precedente periodo una perdita non ricorrente su crediti connessa alla cessione dell’immobile di Amiens.

Nota 17 – Oneri finanziari

Tale posta che ammonta a 6.594 migliaia di euro (di cui 5.091 mila riferite a parti correlate come indicato nel paragrafo 8) è così composta:

	30.09.2017	30.09.2016
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	9.644	9.673
Interessi passivi su operazioni di rilocazione	43	59
Oneri da contratti derivati	63	236
Ammortamento oneri su finanziamenti fondiari	23	35
Altri oneri e commissioni	709	355
Totale	10.482	10.358

Il saldo degli “oneri finanziari” è sostanzialmente in linea con quello del precedente periodo.

Nota 18 – Risultato netto da attività destinate alla vendita

In ossequio ai principi contabili internazionali (IFRS 5) sono stati riclassificati in tale voce tutte le componenti reddituali relative:

- alla gestione dei fabbricati SKY per euro 3.020 mila positivi (contro i 2.948 mila positivi relativi al precedente periodo);

- alla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare parigino (ceduto nei precedenti esercizi) che alla data del 30 settembre 2017 ammontano a euro 413 mila negativi (contro gli 1.870 mila negativi relativi al precedente periodo);
- alla plusvalenza generata dalla cessione dell'opera dell'artista Anish Kapoor, avvenuta nel corso del mese di febbraio, che ammonta a euro 1.541 mila.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per 4.252 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

Consistenza del personale

Nel corso dei primi nove mesi del 2017 si evidenzia l'uscita di due dipendenti e, pertanto, consistenza del personale al 30 settembre 2017 è composta da 30 unità di cui 8 dirigenti e 22 impiegati e quadri.

Strumenti finanziari

Il Gruppo aveva in essere un'operazione di *Interest Rate Swap* che si è estinto di data 30 giugno 2017.

14 - Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154 bis, comma 2 del D.Lgs. 58/1998

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, 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 Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2017 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.