



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0245-3-2018	Data/Ora Ricezione 01 Febbraio 2018 19:26:28	MTA
---	--	-----

Societa' : RISANAMENTO
Identificativo : 98672
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : RISANAMENTON01 - Volpato
Tipologia : REGEM; 1.1
Data/Ora Ricezione : 01 Febbraio 2018 19:26:28
Data/Ora Inizio : 01 Febbraio 2018 19:26:28
Diffusione presunta
Oggetto : Comunicato stampa

Testo del comunicato

Vedi allegato.



RISANAMENTO SpA

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATO PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO
E BILANCIO CONSOLIDATO 2017**

- **Risultato netto negativo consolidato di 23,9 milioni contro un risultato netto negativo consolidato di 65,5 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Posizione finanziaria netta negativa consolidata pari a 631 milioni di euro, contro 648 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Patrimonio netto di Gruppo pari a 167,6 milioni di euro (al 31 dicembre 2016 pari a 191,5 milioni di euro).**
- **Perdita netta Risanamento Spa di 34,4 milioni di euro, contro una perdita di 40,4 milioni di euro dell'esercizio precedente; riduzione del capitale al di sotto del terzo; convocazione dell'assemblea degli azionisti anche per i provvedimenti ex Art. 2446 C.C., secondo comma.**
- **Strategico accordo vincolante con il gruppo australiano Lendlease per lo sviluppo della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.**

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 2017.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2017, espone un risultato netto negativo consolidato di 23,9 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto a quello del precedente esercizio che aveva registrato una perdita di 65,5 milioni di euro.

Nel prendere atto di questo dato economico, che peraltro conferma le indicazioni contenute nelle linee guida strategiche approvate per il biennio 2016 – 2017 e i benefici degli effetti rivenienti dal processo di revisione organizzativa e strutturale, avviato nel 2014, in termini di riduzione di oneri finanziari (conseguenti alla forte riduzione dell'indebitamento) e di costi di gestione, con l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017 può considerarsi positivamente completato il lungo ed articolato processo di riorganizzazione del gruppo avviato con l'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis L.F. sottoscritto nel 2009 e conclusosi nel 2014.

Infatti sotto il profilo strategico / operativo il 2017 ha visto la 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 avente una capacità edificatoria complessiva di circa 430 mila metri quadrati (post approvazione della variante presentata).

Sotto il profilo più operativo con specifico 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



RISANAMENTO SpA

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.

Con riferimento infine ai principali indicatori patrimoniali si segnala che il patrimonio netto si attesta a 167,6 milioni di euro contro i 191,5 milioni di euro del 31 dicembre 2016, mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 631 milioni di euro (negativa) risulta in lieve miglioramento rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2016 (648 milioni di euro negativi).

I principali dati consolidati sono i seguenti:

€/000	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15
Fatturato	3.015	4.719	3.055
Variazione delle rimanenze	(3.850)	(13.885)	(348)
Altri proventi	629	5.165	774
Valore della produzione	(206)	(4.001)	3.481
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(21.448)	(24.155)	(36.874)
Risultato Operativo	(23.279)	(25.780)	(40.186)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(34.544)	(64.182)	(40.239)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	10.614	(1.270)	(8.125)
Risultato Netto	(23.930)	(65.452)	(48.364)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	873.115	910.937	924.751
Patrimonio Netto	167.598	191.484	256.740
Posizione Finanziaria Netta	(630.925)	(648.238)	(618.779)
Totale passività	809.408	820.143	826.074

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2017 si presenta negativo per 34,4 milioni di euro ma in miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell’esercizio precedente (pari a 40,4 milioni di euro) che si ricorda è stato caratterizzato dalla registrazione di partite di natura straordinaria e non ricorrente per un saldo netto negativo di oltre 18 milioni di euro; giova altresì precisare che il risultato 2017 registra una forte componente negativa straordinaria (pari a circa 12 milioni di euro) connessa agli effetti complessivi generati dalle svalutazioni conseguenti al procedimento di impairment del valore degli immobili e delle partecipazioni e dagli accantonamenti per i costi legati agli accordi sottoscritti con Lendlease.

Si precisa altresì che la perdita complessiva registrata dalla Società al 31 dicembre 2017 (comprensiva delle perdite cumulate al 31 dicembre 2016 e portate a nuovo) è di 183,2 milioni di euro e riduce il Patrimonio netto a 198,0 milioni di euro, comportando l’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446, secondo comma, C.C. Pertanto il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre all’Assemblea degli azionisti la proposta di copertura integrale delle perdite accertate, mediante riduzione del capitale sociale della Società. Sul punto sarà messa a disposizione degli azionisti con le modalità e nei termini previsti dalla normativa la relativa Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione.



RISANAMENTO SpA

I principali dati della Capogruppo sono i seguenti:

€/000	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15
Fatturato	3.997	3.260	3.222
Variazione delle rimanenze	(3.200)	(6.910)	(2.040)
Altri proventi	557	2.499	752
Valore della produzione	1.354	(1.151)	1.934
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(10.268)	(9.680)	(27.634)
Risultato Operativo	(28.608)	(23.955)	(48.771)
Risultato ante imposte	(34.115)	(16.681)	(50.330)
Risultato Netto	(34.362)	(40.397)	(47.356)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	18.067	21.267	28.177
Patrimonio Netto	197.952	232.270	272.470
Posizione Finanziaria Netta	(141.539)	(147.181)	(152.291)
Totale passività	665.502	650.182	636.395

Il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2017, pari a euro 873 milioni, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2017, di circa 921 milioni di euro.

In particolare il portafoglio destinato allo sviluppo presenta un valore di bilancio consolidato di 617 milioni di euro in linea con il valore di mercato al 31 dicembre 2017 di 627 milioni di euro; il portafoglio di trading presenta un valore di bilancio consolidato di 37 milioni di euro in linea con il valore di mercato di 37 milioni di euro e gli immobili a reddito destinati alla vendita a fronte di un valore di bilancio consolidato di 220 milioni di euro presentano un valore di mercato di 258 milioni di euro.

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

€/000	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	31.12.2017
Portafoglio sviluppo	650.104	868	(34.141)	616.831
Portafoglio trading	41.109		(4.549)	36.560
Immobili destinati alla vendita	219.724			219.724
	910.937	868	(38.690)	873.115

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 ai progetti di sviluppo ammonta a 73 milioni di euro, agli immobili di trading a 4 milioni di euro e alle attività destinate alla vendita a 234 milioni di euro, e quindi complessivamente risulta pari a circa 310 milioni di euro.

Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione, seguendo le indicazioni previste dalle linee guida approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2018, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di



RISANAMENTO SpA

immobili “trading” presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente 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 sempre con Lendlease – l’inizio della realizzazione dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l’edificazione.

Considerato che allo stato 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 2018 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 2017.

Note informative richieste in data 23 giugno 2017 dall’Autorità di vigilanza dei mercati (Consob) ai sensi dell’art. 114, comma 5, del D.Lgs n. 58/98

1. EVENTUALE MANCATO RISPETTO DEI COVENANT, DEI NEGATIVE PLEDGE E DI OGNI ALTRA CLAUSOLA DELL’INDEBITAMENTO DEL GRUPPO RISANAMENTO COMPORANTE 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 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 dicembre 2017 che alla data odierna non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si rende noto che, con riferimento alle scadenze relative ai debiti finanziari sottoelencati a valere successivamente al 31 dicembre 2017, a seguito dell’intervenuta approvazione da parte degli organi deliberanti delle banche creditrici, è attualmente in corso la formalizzazione della proroga di tali scadenze al 31 dicembre 2018, con la sola eccezione di in un istituto di credito la cui esposizione nei confronti del gruppo risulta marginale rappresentando circa lo 0,8% (ovvero circa 5,3 milioni di euro) dell’intero indebitamento finanziario del gruppo. Con riferimento a quest’ultima banca il gruppo sta intrattenendo discussioni finalizzate alla concessione della proroga dei finanziamenti.

La Società ha altresì avanzato alle banche creditrici (che risultano essere anche azioniste) ulteriori richieste di proroga delle scadenze di tali debiti finanziari al 30 giugno 2019 sia per sorte capitale sia per interessi.



RISANAMENTO SpA

I finanziamenti in oggetto sono:

- 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 (41,2 milioni di euro)

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

- Finanziamento erogato a MSG Residenze per la sola quota di Intesa SanPaolo 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 Intesa SanPaolo relativamente al saldo dei differenziali maturati su IRS ristrutturato per un importo di circa 15 milioni di euro;
- 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.

Fermo restando che tali richieste si inquadrano nella più ampia previsione di un più lungo riscadenziamento dei finanziamenti sopra elencati in ottemperanza alle pattuizioni contenute nell'accordo sottoscritto con Lendlease (come meglio infra descritto), si evidenzia che, ad oggi, in relazione alle citate richieste di proroga e moratoria al 30 giugno 2019 i principali istituti di credito coinvolti hanno in parte già concluso positivamente l'iter deliberativo e in parte hanno fornito indicazioni positive tramite gli organismi istruttori anticipando la loro disponibilità a sottoporle con parere favorevole ai propri competenti organi deliberanti.

2. INFORMATIVA SUL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO

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 – come già precedentemente indicato nelle relazioni finanziarie dell'esercizio 2015 e 2016 - 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.

3. STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO FINANZIARIO DEL GRUPPO RISANAMENTO

La società sta operando secondo le Linee Guida Strategiche per il biennio 2016 – 2017 aggiornate al 2018 dal Consiglio odierno e che prevedono una sostanziale prosecuzione del Piano Industriale Finanziario 2009/2014, con i necessari adeguamenti all'attuale contesto operativo della Società, come meglio illustrato nel paragrafo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Si descrivono di seguito i principali eventi dell'esercizio.



RISANAMENTO SpA

A) Valorizzazione degli asset di Gruppo – Accordo con LendLease

➤ **Milano Santa Giulia - 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 27 dicembre 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.

A partire da luglio la società InTown ha avviato i lavori di progettazione dei due fabbricati affidando gli incarichi per il progetto architettonico, strutturale e meccanico; inoltre sono state avviate anche le attività di agency al fine di trovare degli affittuari. Sono state inviate diverse proposte di affitto a società di primario standing. Si prevede di presentare i permessi di costruire entro il mese di febbraio 2018 e contestualmente sottoscrivere alcuni contratti di locazione di cosa futura.



RISANAMENTO SpA

➤ Milano Santa Giulia - LOTTI NORD

In data 1 novembre 2017, a valle del ricevimento nel mese di aprile di una Final Offer, successivamente discussa e modificata a seguito di un lungo ed articolato negoziato, 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 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, ovvero le 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 descritto nel paragrafo che precede); si ricorda che sulle predette aree è in corso l'iter di approvazione della variante al *Masterplan* (ad oggi prevista entro i prossimi 18/24 mesi), 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 e della Regione Lombardia, 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 (incassati in data 29 novembre) ed Euro 5 milioni nel 2018.



RISANAMENTO SpA

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.

Il PDA infine contiene una clausola di "Change of Control" secondo la quale, alle condizioni e nei termini ivi indicati, ove si verificasse un cambio di controllo su Risanamento Spa, Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited hanno facoltà di esercitare il diritto di recesso.

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.

B) 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.

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.

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 corso della predisposizione del



RISANAMENTO SpA

progetto operativo di bonifica la società ha chiesto ed ottenuto il permesso di effettuare ulteriori analisi dei terreni per meglio valutare la resa dell'impianto di trattamento. Pertanto si prevede di presentare il POB (Progetto Operativo di Bonifica) entro il mese di aprile 2018.

C) Cessioni di immobili / partecipazioni

Nel periodo in esame è stata effettuata la cessione dell'immobile ubicato in via Manin a Milano per un importo di euro 1,1 milioni di euro sostanzialmente pari al valore di carico.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le Linee Guida Strategiche per l'esercizio 2018 che in sintesi prevedono per i settori di attività le seguenti indicazioni:

INIZIATIVA DI SVILUPPO MILANO SANTA GIULIA.

Area Nord

Completamento dell'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 secondo quanto previsto dall'accordo sottoscritto con Lendlease;

Area Sud

Come previsto dall'accordo di Joint venture sottoscritto con Lendlease, i prossimi mesi vedranno lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche all'inizio della costruzione di tre edifici antistanti il fabbricato di SKY.

IMMOBILI TRADING

Con riferimento al complesso di fabbricati interamente affittati a SKY (canone di locazione annuale di circa 16 milioni di euro) ed alla luce dell'opzione call concessa a Lendlease per l'acquisto dello intero complesso, il gruppo resta in attesa dell'esercizio della suddetta opzione fermo restando che nel caso in cui ciò non dovesse avvenire provvederà a dare corso a nuove modalità di valorizzazione (anche in considerazione del contemporaneo sviluppo dei lotti adiacenti) mediante selezionati incontri one to one in particolare con quegli operatori che, per propria prassi aziendale, non hanno partecipato alla gara indetta nel corso del 2016 pur ritenendo l'asset di interesse.

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.



RISANAMENTO SpA

Convocazione dell'assemblea

Il consiglio di amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 13 aprile 2018 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 16 aprile 2018 con il seguente ordine del giorno:

Parte Ordinaria

1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017; deliberazioni inerenti e conseguenti;
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 Consiglio di Amministrazione
 - 3.1. Determinazione del numero dei componenti
 - 3.2. Determinazione della durata in carica
 - 3.3. Nomina del Consiglio di Amministrazione
 - 3.4. Nomina del Presidente
 - 3.5. Determinazione del compenso

Parte Straordinaria

1. Provvedimenti ex art. 2446, Codice Civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.

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 *emarket-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-2018>).

Milano, 1 febbraio 2018

Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli

Tel. +39 02 4547551

Barabino & Partners S.p.A.:

Sabrina Ragone

s.ragone@barabino.it

Elena Bacis

e.bacis@barabino.it

Tel. +39 02 72023535

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	14	19
	14	19
Attività materiali		
- Immobili di proprietà	39.090	40.844
- Altri beni	5.535	5.585
	44.625	46.429
Altre attività non correnti		
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	12.495	-
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	9.247	248
<i>di cui con parti correlate</i>	9.274	248
- Crediti vari e altre attività non correnti	147	23.486
	21.889	23.734
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	66.528	70.182
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	653.391	691.213
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	15.499	10.382
<i>di cui con parti correlate</i>	61	61
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	18.028	11.996
<i>di cui con parti correlate</i>	17.672	5.100
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	686.918	713.591
Attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	3.836	2.930
<i>di cui con parti correlate</i>	3.836	2.930
di natura non finanziaria	219.724	224.924
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	223.560	227.854
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	977.006	1.011.627
Patrimonio netto:		
quota di pertinenza della Capogruppo	167.598	191.484
quota di pertinenza dei Terzi		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	167.598	191.484
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	-	3.690
<i>di cui con parti correlate</i>	-	-
Benefici a dipendenti	1.975	1.841
Passività per imposte differite	7.223	8.634
Fondi per rischi e oneri futuri	93.470	88.859
Debiti vari e altre passività non correnti	11.297	25.423
<i>di cui con parti correlate</i>	-	336
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	113.965	128.447
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	428.974	420.904
<i>di cui con parti correlate</i>	311.448	300.369
Debiti tributari	10.710	9.464
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	19.969	19.782
<i>di cui con parti correlate</i>	648	312
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	459.653	450.150
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	233.062	238.818
<i>di cui con parti correlate</i>	140.624	143.573
di natura non finanziaria	2.728	2.728
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	235.790	241.546
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	809.408	820.143
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	977.006	1.011.627

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Ricavi	3.015	4.719
<i>di cui con parti correlate</i>	647	1.293
Variatione delle rimanenze	(3.850)	(13.885)
Altri proventi	629	5.165
<i>di cui con parti correlate</i>	293	587
Valore della produzione	(206)	(4.001)
Costi per servizi	(10.421)	(13.632)
<i>di cui con parti correlate</i>	(1.130)	(1.198)
Costi del personale	(3.953)	(4.173)
Altri costi operativi	(6.868)	(2.349)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(21.448)	(24.155)
Ammortamenti	(1.818)	(1.845)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(13)	220
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(23.279)	(25.780)
Proventi finanziari	244	2.487
<i>di cui con parti correlate</i>	48	2
Oneri finanziari	(13.598)	(13.808)
<i>di cui con parti correlate</i>	(10.251)	(10.277)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(36.633)	(37.101)
Imposte sul reddito del periodo	2.089	(27.081)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(34.544)	(64.182)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	10.614	(1.270)
<i>di cui con parti correlate</i>	(5.630)	(5.347)
RISULTATO DEL PERIODO	(23.930)	(65.452)
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(23.930)	(65.452)
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

RISANAMENTO SPA - CILIVISTICO - 31.12.2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

(euro)	31.12.2017	31.12.2016
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	14.279	19.038
	14.279	19.038
Attività materiali		
- Investimenti immobiliari	-	-
- Altri beni	104.075	133.438
	104.075	133.438
Altre attività non correnti		
- Partecipazioni in imprese controllate	376.889.733	395.171.733
- Crediti finanziari	436.921.391	423.787.643
<i>di cui con parti correlate</i>	436.921.391	423.787.643
- Crediti vari e altre attività non correnti	95.113	23.433.606
	813.906.237	842.392.982
Attività per imposte anticipate	6.807.285	6.823.892
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	820.831.876	849.369.350
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	18.066.719	21.266.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	8.014.602	7.031.625
<i>di cui con parti correlate</i>	4.212.024	5.150.881
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.540.135	4.783.819
<i>di cui con parti correlate</i>	16.257.818	3.096.098
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	42.621.456	33.082.163
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	863.453.332	882.451.513
PATRIMONIO NETTO (D)	197.951.785	232.269.911
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	-	-
Benefici a dipendenti	1.566.726	1.433.421
Fondi per rischi e oneri futuri	4.992.970	1.113.094
Debiti vari e altre passività non correnti	8.108.860	14.766.834
<i>di cui con parti correlate</i>	-	335.781
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	14.668.556	17.313.349
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	595.000.340	575.752.674
<i>di cui con parti correlate</i>	490.015.013	473.158.038
Debiti tributari	8.081.713	7.147.839
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	47.750.938	49.967.740
<i>di cui con parti correlate</i>	44.138.131	43.685.577
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	650.832.991	632.868.253
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	665.501.547	650.181.602
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	863.453.332	882.451.513

CONTO ECONOMICO SEPARATO

(euro)	31.12.2017	31.12.2016
Ricavi	3.996.739	3.260.478
<i>di cui con parti correlate</i>	2.946.739	3.248.478
Variazione delle rimanenze	(3.200.000)	(6.910.000)
Altri proventi	557.445	2.498.858
<i>di cui con parti correlate</i>	293.251	586.504
Valore della produzione	1.354.184	(1.150.664)
Costi per servizi	(3.775.678)	(4.758.542)
<i>di cui con parti correlate</i>	(297.709)	(186.251)
Costi del personale	(2.791.777)	(2.822.790)
Altri costi operativi	(5.054.309)	(948.453)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	(10.267.580)	(9.680.449)
Ammortamenti	(45.837)	(50.056)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(18.295.000)	(14.224.455)
RISULTATO OPERATIVO	(28.608.417)	(23.954.960)
Proventi finanziari	14.600.462	27.099.911
<i>di cui con parti correlate</i>	14.404.886	13.590.120
Oneri finanziari	(20.107.263)	(19.826.361)
<i>di cui con parti correlate</i>	(17.537.223)	(17.019.445)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(34.115.218)	(16.681.410)
Imposte sul reddito del periodo	(246.943)	(23.715.552)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(34.362.161)	(40.396.962)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	-	-
RISULTATO DEL PERIODO	(34.362.161)	(40.396.962)

Fine Comunicato n.0245-3

Numero di Pagine: 16