



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0245-6-2018	Data/Ora Ricezione 16 Marzo 2018 19:42:58	MTA
-------------------------------------------------	-------------------------------------------------	-----

Societa' : RISANAMENTO  
Identificativo : 100446  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : RISANAMENTON01 - Volpato  
Tipologia : REGEM; 3.1; 1.1  
Data/Ora Ricezione : 16 Marzo 2018 19:42:58  
Data/Ora Inizio : 16 Marzo 2018 19:42:59  
Diffusione presunta  
Oggetto : Comunicato stampa - pubblicazione  
documenti

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



RISANAMENTO SpA

**Pubblicazione documentazione  
assemblea degli azionisti 13/16 aprile 2018**

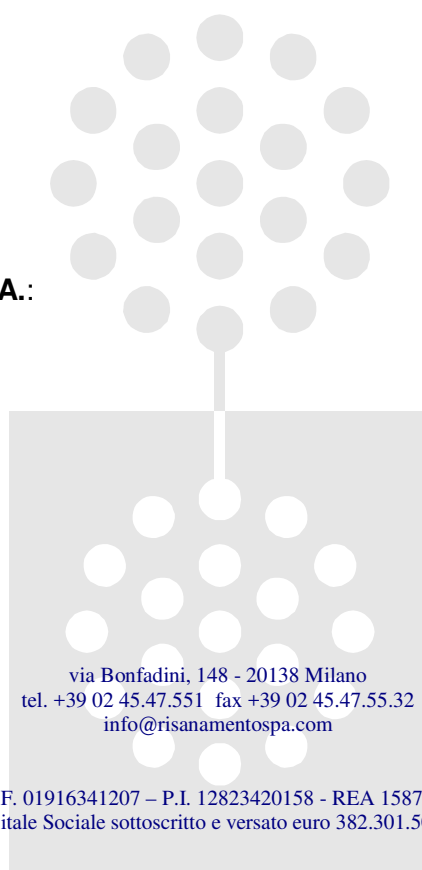
Con riferimento all'assemblea degli azionisti convocata in prima convocazione per il giorno 13 aprile 2018, e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 16 aprile 2018, si rende noto che, ai sensi della normativa vigente, sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale (i) la relazione finanziaria annuale comprensiva del progetto di bilancio al 31 dicembre 2017, del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017, della relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione, unitamente alle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, (ii) la relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari ex art. 123 bis del D. Lgs. 58/98, nonché (i) la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile e dell'art. 74 del Regolamento Consob n. 11971/1999.

Si precisa che le relazioni della Società di Revisione KPMG S.p.A., allegate al presente comunicato, esprimono un giudizio positivo e senza rilievi, con richiamo di informativa a quanto contenuto nella relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione e nelle note esplicative in merito alla continuità aziendale.

La predetta documentazione è altresì consultabile sul sito internet della società alla sezione <http://www.risanamentospa.com/assemblee-azionisti/assemblee/assemblee-2018/> e presso il meccanismo di stoccaggio emarket--Storage, all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com).

Milano, 16 marzo 2018

**Per informazioni:**  
**Investor Relator:**  
Giuseppe Colli  
Tel. +39 02 4547551  
**Barabino & Partners S.p.A.:**  
Sabrina Ragone  
[s.ragone@barabino.it](mailto:s.ragone@barabino.it)  
Elena Bacis  
[e.bacis@barabino.it](mailto:e.bacis@barabino.it)  
Tel. +39 02 72023535



via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



# Risanamento S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

16 marzo 2018



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Vittor Pisani, 25  
20124 MILANO MI  
Telefono +39 02 6763.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014**

*Agli Azionisti di  
Risanamento S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Risanamento S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.



### ***Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale***

Richiamiamo l'attenzione a quanto descritto dagli Amministratori nel paragrafo 3.6 "Risk management - continuità aziendale" della Relazione sulla gestione e nel paragrafo "L. Continuità aziendale" delle note al bilancio d'esercizio, in merito a eventi e circostanze che indicano l'esistenza di un'incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale. Nei suddetti paragrafi sono indicate le ragioni in base alle quali gli Amministratori di Risanamento S.p.A. hanno ritenuto di adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

L'ottenimento di elementi probativi sufficienti sull'appropriato utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione contabile.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- analisi delle principali operazioni concluse dal Gruppo Risanamento (nel seguito anche il "Gruppo") nel corso dell'esercizio, con particolare riferimento alle azioni intraprese dagli Amministratori per la valorizzazione dell'area di sviluppo immobiliare denominata "Milano Santa Giulia";
- comprensione e analisi del piano annuale dei flussi di cassa predisposto dal Gruppo e delle principali ipotesi e assunzioni alla base dello stesso;
- analisi delle comunicazioni rilevanti con le controparti creditrici relative alla concessione delle moratorie sulle quote capitale e interessi con riferimento ai finanziamenti in essere;
- analisi delle comunicazioni intercorse con la Consob e analisi dei verbali delle sedute degli Organi sociali delle società del Gruppo;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione della continuità aziendale;
- esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa al presupposto della continuità aziendale.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

### ***Aspetti chiave della revisione contabile***

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio d'esercizio.

Oltre a quanto descritto nella sezione "Incetezza significativa relativa alla continuità aziendale", abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

## Operazioni straordinarie di sviluppo immobiliare con il Gruppo Lendlease

Relazione sulla gestione: paragrafo 3.3 "Eventi principali"

Note al bilancio: nota F. "Risk Management" – sezione C "Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti"

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Nel mese di giugno 2017, il Gruppo Risanamento ha sottoscritto con Lendlease Italy S.r.l. un <i>Joint Venture Agreement</i> avente ad oggetto lo sviluppo in <i>partnership</i> dei c.d. Lotti Sud, costituiti da 33 mila mq di aree facenti parte del più ampio progetto di sviluppo immobiliare denominato "Milano Santa Giulia".</p> <p>Ai sensi del predetto accordo lo sviluppo dei Lotti Sud sarà attuato mediante una società proprietaria dei Lotti Sud (denominata InTown S.r.l.), il cui capitale sociale è detenuto al 50% da Lendlease Italy S.r.l. e al 50% da Milano Santa Giulia S.p.A..</p> <p>Nel mese di novembre 2017, il Gruppo Risanamento ha sottoscritto con Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited un accordo vincolante denominato <i>Project Development Agreement</i> avente ad oggetto lo sviluppo in <i>partnership</i> dei c.d. Lotti Nord, aree costituenti la maggior parte del progetto denominato "Milano Santa Giulia", in relazione alle quali sono in corso l'iter di approvazione della Variante al <i>Masterplan</i> di progetto e l'iter di approvazione del progetto definitivo di bonifica.</p> <p>Gli accordi prevedono che, una volta rilasciate dalle Autorità competenti le necessarie autorizzazioni in merito alla Variante al <i>Masterplan</i> e una volta avuta evidenza dell'esecuzione delle bonifiche, il Gruppo Lendlease provvederà a finanziare la realizzazione delle opere di edificazione sui lotti oggetto dell'accordo di <i>partnership</i> richiamato in precedenza.</p> <p>Al Gruppo Risanamento verranno riconosciuti, a fronte della cessione dei lotti, diritti di <i>governance</i> e diritti agli utili che saranno distribuiti tra le parti secondo un meccanismo di distribuzione concordato.</p> <p>Le operazioni straordinarie sopra descritte sono caratterizzate da un elevato grado di complessità contrattuale e procedurale e risultano essere particolarmente rilevanti per Risanamento S.p.A..</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— analisi della documentazione contrattuale di riferimento delle operazioni sopra menzionate e incontri periodici con gli Amministratori, il <i>Management</i> e i consulenti incaricati dal Gruppo ai fini della comprensione degli accordi sopra descritti;</li><li>— esame di eventuali impatti contabili sul bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. derivanti dalla sottoscrizione del <i>Joint Venture Agreement</i> e del <i>Project Development Agreement</i> con Lendlease avvenuti nel corso dell'esercizio;</li><li>— analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio d'esercizio che forniscano elementi informativi utili per l'analisi delle operazioni straordinarie;</li><li>— esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa alle operazioni straordinarie.</li></ul>



Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
Per tali motivi abbiamo considerato le operazioni straordinarie di sviluppo immobiliare con il Gruppo Lendlease un aspetto chiave dell'attività di revisione.	

### **Valutazione delle partecipazioni di controllo e del portafoglio immobiliare**

Relazione sulla gestione: paragrafo 3.5 "Valutazione patrimonio immobiliare"

Note al bilancio: nota B. "Criteri di redazione e principi contabili", C. "Criteri di valutazione", nota 3. "Altre attività non correnti" e nota 5 "Portafoglio immobiliare".

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2017 include tra le Altre attività non correnti partecipazioni di controllo, che detengono prevalentemente immobili ed aree edificabili, per €377 milioni e immobili di proprietà iscritti tra le Attività correnti per €18 milioni.</p> <p>La valutazione del portafoglio immobiliare posseduto direttamente o per il tramite delle società controllate è determinata tramite il coinvolgimento di un esperto esterno, che alla data di chiusura dell'esercizio ha redatto un'apposita perizia di stima.</p> <p>Tale processo di stima è complesso ed è basato principalmente su ipotesi valutative influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione.</p> <p>Per tali motivi abbiamo considerato la valutazione delle partecipazioni di controllo e del portafoglio immobiliare un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— comprensione del processo di valutazione del portafoglio immobiliare, esame della configurazione e della messa in atto dei controlli e svolgimento di procedure per valutare l'efficacia operativa dei controlli ritenuti rilevanti;</li><li>— esame del processo di valutazione delle partecipazioni di controllo e delle analisi svolte dagli Amministratori volte a identificare eventuali indicatori di <i>impairment</i>;</li><li>— incontri periodici con l'esperto esterno incaricato dal Gruppo in merito alla comprensione delle metodologie di valutazione adottate e dei principali parametri e assunzioni utilizzati nelle stime;</li><li>— analisi della coerenza delle perizie di valutazione e verifica dell'accuratezza dei calcoli e degli algoritmi matematici presenti nelle stesse;</li><li>— coinvolgimento di esperti del <i>network</i> KPMG nell'esame dei dati di alimentazione dei modelli valutativi, delle metodologie di valutazione utilizzate e dei tassi di attualizzazione applicati, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;</li><li>— analisi di sensitività con riferimento alle principali assunzioni utilizzate nella predisposizione delle perizie di valutazione;</li></ul>

<b>Aspetto chiave</b>	<b>Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>— analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione delle partecipazioni di controllo e del portafoglio immobiliare della Società;</li><li>— esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa alle partecipazioni di controllo e al portafoglio immobiliare.</li></ul>

### ***Altri aspetti – Informazioni comparative***

Il bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 27 febbraio 2017, ha espresso su tale bilancio un giudizio senza rilievi, contenente un richiamo di informativa relativo alla continuità aziendale.

### ***Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale di Risanamento S.p.A. per il bilancio d'esercizio***

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore





significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.



Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14***

L'Assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 13 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98***

Gli Amministratori di Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.



**Risanamento S.p.A.**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2017

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 16 marzo 2018

KPMG S.p.A.



Maurizio Guzzi  
Socio



# Gruppo Risanamento

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

16 marzo 2018



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Vittor Pisani, 25  
20124 MILANO MI  
Telefono +39 02 6763.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014**

*Agli Azionisti di  
Risanamento S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Risanamento S.p.A. (nel seguito anche la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### ***Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale***

Richiamiamo l'attenzione a quanto descritto dagli Amministratori nel paragrafo 3.6 "Risk management - continuità aziendale" della Relazione sulla gestione e nel paragrafo "M. Continuità aziendale" delle note al bilancio consolidato, in merito a eventi e circostanze che indicano l'esistenza di un'incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale. Nei suddetti paragrafi sono indicate le ragioni in base alle quali gli Amministratori di Risanamento S.p.A. hanno ritenuto di adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017.

L'ottenimento di elementi probativi sufficienti sull'appropriato utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione contabile.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- analisi delle principali operazioni concluse dal Gruppo nel corso dell'esercizio, con particolare riferimento alle azioni intraprese dagli Amministratori per la valorizzazione dell'area di sviluppo immobiliare denominata "Milano Santa Giulia";
- comprensione e analisi del piano annuale dei flussi di cassa predisposto dal Gruppo e delle principali ipotesi e assunzioni alla base dello stesso;
- analisi delle comunicazioni rilevanti con le controparti creditrici relative alla concessione delle moratorie sulle quote capitale e interessi con riferimento ai finanziamenti in essere;
- analisi delle comunicazioni intercorse con la Consob e analisi dei verbali delle sedute degli Organi sociali delle società del Gruppo;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione della continuità aziendale;
- esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa al presupposto della continuità aziendale.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

### ***Aspetti chiave della revisione contabile***

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

**Operazioni straordinarie di sviluppo immobiliare con il Gruppo Lendlease**

Relazione sulla gestione: paragrafo 3.3 “Eventi principali”

Note al bilancio: nota G. “Risk Management” – sezione C “Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti”

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all’aspetto chiave
<p>Nel mese di giugno 2017, il Gruppo Risanamento ha sottoscritto con Lendlease Italy S.r.l. un <i>Joint Venture Agreement</i> avente ad oggetto lo sviluppo in <i>partnership</i> dei c.d. Lotti Sud, costituiti da 33 mila mq di aree facenti parte del più ampio progetto di sviluppo immobiliare denominato “Milano Santa Giulia”.</p> <p>Ai sensi del predetto accordo lo sviluppo dei Lotti Sud sarà attuato mediante una società proprietaria dei Lotti Sud (denominata InTown S.r.l.), il cui capitale sociale è detenuto al 50% da Lendlease Italy S.r.l. e al 50% da Milano Santa Giulia S.p.A.</p> <p>Nel mese di novembre 2017, il Gruppo Risanamento ha sottoscritto con Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited un accordo vincolante denominato <i>Project Development Agreement</i> avente ad oggetto lo sviluppo in <i>partnership</i> dei c.d. Lotti Nord, aree costituenti la maggior parte del progetto denominato “Milano Santa Giulia”, in relazione alle quali sono in corso l’iter di approvazione della Variante al <i>Masterplan</i> di progetto e l’iter di approvazione del progetto definitivo di bonifica.</p> <p>Gli accordi prevedono che, una volta rilasciate dalle Autorità competenti le necessarie autorizzazioni in merito alla Variante al <i>Masterplan</i> e una volta avuta evidenza dell’esecuzione delle bonifiche, il Gruppo Lendlease provvederà a finanziare la realizzazione delle opere di edificazione sui lotti oggetto dell’accordo di <i>partnership</i> richiamato in precedenza.</p> <p>Al Gruppo Risanamento verranno riconosciuti, a fronte della cessione dei lotti, diritti di <i>governance</i> e diritti agli utili che saranno distribuiti tra le parti secondo un meccanismo di distribuzione concordato.</p> <p>Le operazioni straordinarie sopra descritte sono caratterizzate da un elevato grado di complessità contrattuale e procedurale e risultano essere particolarmente rilevanti per il Gruppo Risanamento.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— analisi della documentazione contrattuale di riferimento delle operazioni sopra menzionate e incontri periodici con gli Amministratori, il <i>Management</i> e i consulenti incaricati dal Gruppo ai fini della comprensione degli accordi sopra descritti;</li> <li>— esame di eventuali impatti contabili sul bilancio consolidato derivanti dalla sottoscrizione del <i>Joint Venture Agreement</i> e del <i>Project Development Agreement</i> con Lendlease avvenuti nel corso dell’esercizio;</li> <li>— analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio consolidato che forniscano elementi informativi utili per l’analisi delle operazioni straordinarie;</li> <li>— esame dell’appropriatezza dell’informativa di bilancio relativa alle operazioni straordinarie.</li> </ul>

<b>Aspetto chiave</b>	<b>Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave</b>
<p>Per tali motivi abbiamo considerato le operazioni straordinarie di sviluppo immobiliare con il Gruppo Lendlease un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	

### **Valutazione del portafoglio immobiliare**

*Relazione sulla gestione: paragrafo 3.5 "Valutazione patrimonio immobiliare"*

*Note al bilancio: nota B. "Criteri di redazione e principi contabili", D. "Criteri di valutazione", nota 2. "Attività materiali", nota 5 "Portafoglio immobiliare" e nota 8. "Attività destinate alla vendita e passività correlate ad attività destinate alla vendita".*

<b>Aspetto chiave</b>	<b>Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave</b>
<p>Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 include immobili di proprietà per €911 milioni, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— €39 milioni iscritti tra le immobilizzazioni materiali;</li> <li>— €653 milioni iscritti tra le Attività correnti;</li> <li>— €219 milioni iscritti tra la Attività destinate alla vendita.</li> </ul> <p>La valutazione di tali attività è determinata tramite il coinvolgimento di un esperto esterno, che alla data di chiusura dell'esercizio ha redatto un'apposita perizia di stima.</p> <p>Con riferimento all'Area di sviluppo immobiliare denominata "Milano Santa Giulia", la perizia di stima è stata redatta sulla base della Convenzione urbanistica attualmente in vigore e include un'analisi di sensitività sulla base dei dati contenuti nella proposta di variante in corso di analisi da parte dei competenti organi amministrativi.</p> <p>Il processo di stima del valore netto di realizzo degli immobili è complesso ed è basato principalmente su modelli, parametri e ipotesi valutative influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione.</p> <p>Per tali motivi abbiamo considerato la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— comprensione del processo di valutazione del portafoglio immobiliare, l'esame della configurazione e della messa in atto dei controlli e lo svolgimento di procedure per valutare l'efficacia operativa dei controlli ritenuti rilevanti;</li> <li>— incontri periodici con l'esperto esterno incaricato dal Gruppo in merito alla comprensione delle metodologie di valutazione adottate e dei principali parametri e assunzioni utilizzati nelle stime;</li> <li>— esame dei dati utilizzati nelle perizie di valutazione e verifica dell'accuratezza dei calcoli e degli algoritmi matematici utilizzati nelle stesse;</li> <li>— coinvolgimento di esperti del <i>network</i> KPMG nell'esame dei dati di alimentazione dei modelli valutativi, delle metodologie di valutazione utilizzate e dei tassi di attualizzazione applicati, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;</li> <li>— analisi di sensitività con riferimento alle principali assunzioni utilizzate nella predisposizione delle perizie di valutazione;</li> <li>— analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi</li> </ul>



<b>Aspetto chiave</b>	<b>Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave</b>
	informativi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare; — esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa al portafoglio immobiliare.

**Valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale**

*Note al bilancio: nota B. "Criteri di redazione e principi contabili", D. "Criteri di valutazione", nota 12. "Fondi per rischi e oneri futuri".*

<b>Aspetto chiave</b>	<b>Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave</b>
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2017 include fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale per circa €75 milioni relativi all'area di sviluppo immobiliare denominata "Milano Santa Giulia".</p> <p>La stima di tale passività di natura ambientale è stata determinata tramite il coinvolgimento di un esperto esterno incaricato dal Gruppo Risanamento.</p> <p>Il processo di stima del valore attuale degli esborsi futuri a fronte dei rischi in oggetto è complesso e basato su parametri e ipotesi valutative per loro natura incerti riferibili alla determinazione delle quantità di materiali da smaltire e dei relativi costi di rimozione e al trattamento delle aree che saranno soggette a bonifica.</p> <p>Per tali motivi abbiamo considerato la valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— comprensione del processo di valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale, esame della configurazione e della messa in atto dei controlli e svolgimento delle procedure per valutare l'efficacia operativa dei controlli ritenuti rilevanti;</li> <li>— incontri periodici con l'esperto esterno incaricato dal Gruppo Risanamento in merito alle metodologie di valutazione e ai principali parametri e assunzioni utilizzati nelle stime;</li> <li>— esame del documento di analisi di rischio sanitario e ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/06, verifica delle determinazioni della Conferenza dei Servizi assunte nel periodo e verifica degli adempimenti propedeutici alla presentazione del progetto operativo di bonifica;</li> <li>— analisi delle principali movimentazioni relative ai fondi per rischi e oneri ambientali avvenute nell'esercizio;</li> <li>— coinvolgimento di un esperto indipendente incaricato da KPMG S.p.A. al fine di verificare la ragionevolezza delle metodologie di valutazione utilizzate dal Gruppo Risanamento e delle relative assunzioni, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;</li> <li>— analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento</li> </ul>

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
	del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale;
	— esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa al fondo per rischi e oneri di bonifica ambientale.

### ***Altri aspetti – Informazioni comparative***

Il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 27 febbraio 2017, ha espresso su tale bilancio un giudizio senza rilievi, contenente un richiamo di informativa relativo alla continuità aziendale.

### ***Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale di Risanamento S.p.A. per il bilancio consolidato***

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per un'adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Risanamento S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si

possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali

carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14***

L'Assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 13 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98***

Gli Amministratori di Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

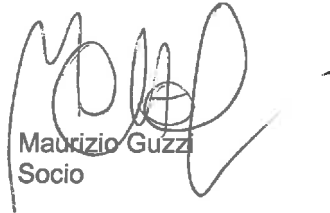


**Gruppo Risanamento**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2017

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 16 marzo 2018

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maurizio Guzzi'. The signature is stylized and cursive.

Maurizio Guzzi  
Socio

Fine Comunicato n.0245-6

Numero di Pagine: 22