



**RISANAMENTO S.p.A.**

*Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2018*

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2018

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 .....	5
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	6
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	7
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	10
7 -	Risk management .....	14
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate .....	17
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate .....	18
10 -	Eventi successivi .....	19
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione .....	21
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento .....	22
13 -	Note illustrative .....	27
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari .....	36

## 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 2018-2019-2020 dall'assemblea degli azionisti del 13 aprile 2018 e si compone dei seguenti cinque membri:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giancarlo Scotti (1)	Vicepresidente
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Antonia Anna Negri Clementi (1) (2) (3) (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 e Antonia Anna Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Franco Carlo Papa è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,23% 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:

---

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>
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 31 marzo 2018 registra una perdita (6,3 milioni di euro) in linea con le aspettative e che si raffronta con quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno (4,5 milioni di euro) che beneficiava di proventi netti positivi non ricorrenti ammontanti complessivamente a circa 1,5 milioni di euro correlati alla vendita dell'opera dell'artista Anish Kapoor effettuata dalla controllata MSG Residenze Srl.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 161 milioni contro i 167 milioni di euro del 31 dicembre 2017 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 635 milioni di euro (negativa) sostanzialmente in linea con quella registrata al 31 dicembre 2017 pari a 630 milioni di euro (negativa).

Con riferimento agli accordi sottoscritti nel corso del 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano sono proseguite nel corso del primo trimestre le attività propedeutiche all'ottenimento del supporto finanziario da parte degli istituti di credito come meglio specificato nel successivo paragrafo "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" del presente Resoconto.

Per quanto riguarda l'iter urbanistico relativo alle aree della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia ed in particolare la promozione dell'Accordo di Programma, nel corso del trimestre sono proseguiti i confronti che coinvolgono la Regione Lombardia ed il Comune di Milano per la definizione delle opere pubbliche mentre per quanto riguarda il Piano di bonifica delle "aree Nord" si fa presente che nel corso della predisposizione del 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, anche alla luce di tali ulteriori attività che sono in corso di ultimazione, si provvederà presentare il POB (Progetto Operativo di Bonifica).

Per tutti gli approfondimenti si rinvia ai successivi paragrafi 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo".

### 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 31 marzo 2018 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2018, pari a 873 milioni di Euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2017, di circa 921 milioni di Euro.

€/000	31-mar-18	31-mar-17	31-dic-17
Ricavi	333	652	3.015
Variazione delle rimanenze	151	453	(3.850)
Altri proventi	5	183	629
<b>Valore della produzione</b>	<b>489</b>	<b>1.288</b>	<b>(206)</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti</b>	<b>(3.724)</b>	<b>(3.301)</b>	<b>(21.448)</b>
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(4.177)</b>	<b>(3.757)</b>	<b>(23.279)</b>
<b>Risultato netto derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(7.301)</b>	<b>(6.980)</b>	<b>(34.544)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>	<b>966</b>	<b>2.524</b>	<b>10.614</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>(6.335)</b>	<b>(4.456)</b>	<b>(23.930)</b>

€/000	31-mar-18	31-dic-17	31-mar-17
<b>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</b>	<b>873.272</b>	<b>873.115</b>	<b>911.385</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>161.263</b>	<b>167.598</b>	<b>187.051</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(635.187)</b>	<b>(630.925)</b>	<b>(651.715)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>808.994</b>	<b>809.408</b>	<b>815.812</b>

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 31 marzo 2018, espone un risultato netto negativo di 6,3 milioni di Euro, in leggero peggioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 4,5 milioni di Euro) che aveva peraltro beneficiato di proventi netti positivi non ricorrenti ammontanti complessivamente a circa 1,5 milioni di euro correlati alla vendita dell'opera dell'artista Anish Kapoor effettuata dalla controllata MSG Residenze Srl.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 161 milioni contro i 167 milioni di euro del 31 dicembre 2017 e i 187 milioni di euro al 31 marzo 2017 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 635 milioni di euro (negativa) risulta sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2017 (630 milioni di euro negativi) e al 31 marzo 2017 (652 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 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 ed ha convocato l'Assemblea degli azionisti per il giorno 13 aprile 2018 (in prima convocazione) ed occorrendo per il giorno 16 aprile (in seconda convocazione). La stessa riunione consiliare ha aggiornato, in adeguamento all'attuale contesto operativo, le linee guida strategiche per il periodo 2017-2018.

### b) Progetti di sviluppo

#### *Area Milano Santa Giulia*

Nel corso del primo trimestre 2018 sono proseguite le attività propedeutiche sia all'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)

Nell'ambito dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease relativamente allo sviluppo dei due lotti di terreno antistanti il complesso SKY, proseguono le attività della società Intown (partecipata al 50% dalla controllata Milano Santa Giulia S.p.A.) come meglio descritto nel successivo paragrafo relativo agli accordi sottoscritti con Lendlease.



## 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 a valle della delibera della Giunta Regionale del 13 novembre 2017 con la quale quest’ultima ha confermato la propria adesione all’avvio della modifica dell’Accordo si è attivato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (“VAS”). In data 17 gennaio 2018 si è tenuta la Conferenza di Valutazione del Documento di Scoping della VAS e dai pareri emessi dai soggetti interessati emerge una sostanziale approvazione dei contenuti progettuali. A oggi non si segnalano novità di rilievo anche in considerazione del fatto che le elezioni regionali tenutesi nello scorso mese di marzo hanno di fatto rallentato l’iter della pratica.

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 a seguito dell’approvazione dell’Analisi di Rischio relativa alla bonifica (intervenuta nel 2017), la società si è impegnata a presentare il Piano Operativo di Bonifica. Nel corso della predisposizione del 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, anche alla luce di tali ulteriori attività che sono in corso di ultimazione, si provvederà a presentare il POB (Progetto Operativo di Bonifica).

### **c) Cessioni di immobili / partecipazioni**

Nel periodo in esame non è stata effettuata alcuna cessione di immobili / partecipazioni.

\*\*\*\*\*

## Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

### Accordi con il gruppo LENDLEASE

#### ➤ **LOTTI SUD**

Con riferimento alla 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) si fa presente che a partire da luglio la società InTown (società partecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia Spa) ha avviato i lavori di progettazione dei due fabbricati affidando gli incarichi per il progetto architettonico, strutturale e impiantistico; la fase di progettazione definitiva si è conclusa positivamente ed è in corso quella esecutiva propedeutica alla procedura di gara per individuazione dell'appaltatore. Inoltre sono state avviate anche le attività commerciali al fine di trovare qualificati conduttori. Sono state inviate diverse proposte di affitto a società di primario standing. Si prevede di presentare i permessi di costruire entro il primo semestre 2018 e contestualmente sottoscrivere alcuni contratti di locazione di cosa futura.

#### ➤ **LOTTI NORD**

Si ricorda che l'efficacia del PDA sottoscritto in data 1 novembre 2017 per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia 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, mediante il riscadenziamento dell'indebitamento attualmente in capo a Risanamento ed a MSG Residenze 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.

Con riferimento a questa ultima condizione si fa presente che il processo deliberativo dei vari istituti bancari è in fase molto avanzata e non appena concluso sarà possibile dare corso alla formalizzazione degli accordi volti a dare evidenza dell'avveramento della condizione medesima.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2018 espone un risultato netto negativo di 6,3 milioni di Euro, contro una perdita netta di 4,5 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	31-mar-18	31-mar-17
Ricavi	338	834
Produzione interna	151	453
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>489</b>	<b>1.288</b>
Costi esterni operativi	(2.822)	(3.533)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(2.333)</b>	<b>(2.245)</b>
Costi del personale	(1.044)	(974)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(3.377)</b>	<b>(3.219)</b>
Ammortamenti ed accantonamenti	(603)	(457)
<b>RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>(3.980)</b>	<b>(3.676)</b>
Risultato dell'area accessoria	(197)	(81)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	37	222
Risultato dell'area straordinaria	0	0
Oneri finanziari	(3.154)	(3.295)
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>(7.294)</b>	<b>(6.830)</b>
Imposte sul reddito	(7)	(150)
<b>RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(7.301)</b>	<b>(6.980)</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	966	2.524
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(6.335)</b>	<b>(4.456)</b>

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 0,5 milioni di Euro, si raffronta con il dato del 31 marzo 2017 (1,3 milioni di Euro); lo scostamento è da attribuire in buona parte alla riduzione dei ricavi da locazione relativi al complesso immobiliare Torri di Quartesolo (locato ad Intesa Sanpaolo sino al 30 giugno 2017).

I “costi esterni operativi” (pari a 2,8 milioni di Euro) risultano essere in diminuzione rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2017 (pari a 3,5 milioni di Euro); a tal riguardo giova evidenziare che sono diminuiti i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo per minori investimenti sull’iniziativa Milano Santa Giulia (0,7 milioni di Euro contro 1,4 milioni di Euro del primo trimestre 2017) mentre risultano sostanzialmente in linea tutte le altre tipologie di costi tra cui le prestazioni professionali e costi legali e notarili (pari a 0,4 milioni di Euro), gli emolumenti per organi sociali (pari a 0,3 milioni di Euro) e gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni (pari a 0,7 milioni di Euro).

I “costi del personale” risultano sostanzialmente in linea rispetto a quanto rilevato nei primi tre mesi dello scorso esercizio.

La voce “oneri finanziari”, che al 31 marzo 2018 ammonta a circa 3,2 milioni di Euro, risulta in linea rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente (ammontante a circa 3,3 milioni di Euro)

Si ricorda che la voce “utile netto da attività destinate alla vendita nel primo trimestre 2017 recepiva il provento netto positivo non ricorrente pari a circa 1,5 milioni di euro 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	31-mar-18	31-dic-17	31-mar-17
Attività non correnti	57.311	57.281	69.571
Attività correnti	663.040	668.890	700.629
Attività destinate alla vendita	216.996	216.996	216.996
Passività non correnti	(112.506)	(113.965)	(122.330)
Passività correnti	(28.391)	(30.679)	(26.100)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>796.450</b>	<b>798.523</b>	<b>838.766</b>
Patrimonio netto di Gruppo	161.263	167.598	187.051
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>161.263</b>	<b>167.598</b>	<b>187.051</b>
Posizione Finanziaria Netta	635.187	630.925	651.715
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>796.450</b>	<b>798.523</b>	<b>838.766</b>

Il “Capitale investito netto” al 31 marzo 2018, si presenta in linea rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2017 ed in diminuzione rispetto al dato del 31 marzo 2017,

Nello specifico si evidenzia che le principali variazioni rispetto al 31 marzo 2017 riguardano (i) le “Attività correnti” che sono diminuite a seguito della sottoscrizione (nel giugno 2017) dell’accordo di Joint Venture con Lendlease relativo ai “Lotti Sud” di Milano Santa Giulia nonché adeguamento dei valori delle rimanenze connesse al processo di impairment di fine 2017, (ii) le “Attività non correnti” a seguito dell’incasso del credito iva chiesto a rimborso e (iii) le “Passività non correnti” a seguito della riclassificazione di partite divenute esigibili entro i 12 mesi.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 161 milioni di Euro positivi contro i 167 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2017 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
● Passività finanziarie correnti	(429.979)	(428.974)	(423.468)
● Passività finanziarie non correnti	0	0	0
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	(227.757)	(229.226)	(233.841)
● Disponibilità e cassa	13.747	18.028	5.346
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	8.802	9.247	248
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(635.187)</b>	<b>(630.925)</b>	<b>(651.715)</b>

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 426,3 milioni di euro e i debiti per leasing per 3,7 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 236,1 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 8,8 milioni di euro. In particolare 8,6 milioni di euro si riferiscono al credito a medio termine 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 0,6 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

A seguito della richiesta Consob del 23 giugno 2017 n. 82277/17 si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Controllante Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
● Passività finanziarie correnti	(600.879)	(595.000)	(584.764)
● Passività finanziarie non correnti	0	0	0
● Disponibilità e cassa	8.382	16.540	3.476
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	445.547	436.921	430.807
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(146.950)</b>	<b>(141.539)</b>	<b>(150.481)</b>

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 335,7 milioni di euro e i debiti per finanziamenti da controllate per 265,2 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 445,3 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.

## 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 2017 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 31 marzo 2018 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 635 milioni di euro (negativa).

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

	31 dic 15	31 dic 16	31 dic 17	31 mar 17
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>619</b>	<b>648</b>	<b>631</b>	<b>635</b>

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 n 82277/17 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 marzo 2018 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio 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.

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 fideiussioni 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 S.p.A. (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, 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.

\*\*\*\*\*

### Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 31 marzo 2018 è di 2,9 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 1,8 milioni al 31 dicembre 2017 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso e in contestazione sono pari a 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2017.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2018 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.



- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2018 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso anche alla luce delle comunicazioni ricevute dalle banche finanziatrici come meglio specificato in precedenza.

### 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 31 marzo 2018 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

\*\*\*\*\*

### Rischi fiscali

Nel primo trimestre 2018 non si segnalano e non sono intervenute novità rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2017.

## 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 e Joint Venture	8.802		0					
Società Correlate (Istituti di credito)		7.844	51	7.633		(314.189)		(142.008)
Altre società Correlate			10				(648)	
<b>Totale</b>	<b>8.802</b>	<b>7.844</b>	<b>61</b>	<b>7.633</b>		<b>(314.189)</b>	<b>(648)</b>	<b>(142.008)</b>

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 Collegate e Joint Venture				23		
Società Correlate (Istituti di credito)			(278)	1	(2.527)	(1.388)
Altre società Correlate	-	-	-	-	-	
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(278)</b>	<b>24</b>	<b>(2.527)</b>	<b>(1.388)</b>

## 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	445.312		3.661		(265.224)	(43.477)
Società Collegate	235					
Società Correlate (Istituti di credito)		6.616	51		(230.413)	
Altre società Correlate			10			(648)
<b>Totale</b>	<b>445.547</b>	<b>6.616</b>	<b>3.722</b>		<b>(495.637)</b>	<b>(44.125)</b>

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	656,00			3.645	(2.196)
Società Correlate (Istituti di credito)			(77)		(2.183)
Altre società Correlate	-	-			
<b>Totale</b>	<b>656,00</b>	<b>-</b>	<b>(77)</b>	<b>3.646</b>	<b>(4.379)</b>

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

## 10 - Eventi successivi

- In data 13 aprile 2018 l'assemblea degli azionisti
  - ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2017, che evidenzia una perdita netta di euro 34.362.161; detta perdita, tenuto conto delle riserve negative preesistenti pari a euro 1.096.490 e delle perdite cumulate al 31 dicembre 2016 portate a nuovo pari a euro 148.891.068, ha comportato una riduzione del patrimonio netto a euro 197.951.785, in misura superiore al terzo del capitale ricadendo quindi nella fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile;
  - ha adottato i provvedimenti di cui all'art. 2446 c.c., coprendo integralmente le perdite accertate, tenuto conto delle riserve negative preesistenti, mediante riduzione del capitale sociale della società per euro 184.349.719,67 e pertanto da euro 382.301.503,75 a 197.951.784,08, senza annullamento di azioni;
  - ha conseguentemente deliberato di modificare l'art. 5 dello statuto sociale nella parte relativa all'ammontare del capitale come segue "Il capitale sociale è di euro 197.951.784,08 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso", invariato il resto.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017. Il risultato netto di Gruppo al 31 dicembre 2017 si presenta negativo per 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.

L'Assemblea ha approvato la Politica in materia di remunerazioni ai sensi dell'art. 123 ter D. Lgs.58/98.

L'assemblea ha infine determinato in cinque il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, stabilendo in tre esercizi – e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 - la durata della loro carica, e ha nominato amministratori i signori:

Claudio Calabi, Antonia Maria Negri Clementi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento;

e

Franco Carlo Papa, candidato nella lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

A Claudio Calabi è stata attribuita la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.
- In data 16 aprile 2018 il Consiglio di Amministrazione:
  - ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori nominati dall'Assemblea degli azionisti del 13 aprile 2018.
  - Sulla base delle dichiarazioni fornite dai consiglieri, risultano essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 nonché dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 3 del codice di autodisciplina i signori Giulia Pusterla, Antonia Maria Negri Clementi, Franco Carlo Papa e Giancarlo Scotti;
  - su proposta del Presidente, ha nominato quale Vice Presidente il Dott. Giancarlo Scotti;
  - ha infine istituito al proprio interno i seguenti Comitati:

- il Comitato per il Controllo e Rischi, nelle persone di Giulia Pusterla, Presidente, Franco Carlo Papa e Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi e indipendenti;
- il Comitato Remunerazioni, nelle persone di Franco Carlo Papa, Presidente, Giulia Pusterla e Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi e indipendenti;
- il Comitato Operazioni Parti Correlate, nelle persone di Franco Carlo Papa, Presidente, Giulia Pusterla e Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi e indipendenti;

e confermato quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili il Dott. Silvio Di Loreto.

## 11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2017 ed in attuazione delle linee guida strategiche 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 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 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.

## 12 - Prospetti contabili consolidati

### Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		14	14	18	-
- Attività immateriali a vita definita		14	14	18	-
Attività materiali	1)				
- Immobili di proprietà		38.652	39.090	40.405	(438)
- Altri beni		5.522	5.535	5.574	(13)
		44.174	44.625	45.979	(451)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		12.975	12.495	-	480
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		8.802	9.247	248	(445)
<i>di cui con parti correlate</i>		8.802	9.247	248	(445)
- Crediti vari e altre attività non correnti		148	147	23.574	1
		21.925	21.889	23.822	36
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>66.113</b>	<b>66.528</b>	<b>69.819</b>	<b>(415)</b>
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	653.548	653.391	691.661	157
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	9.492	15.499	8.968	(6.007)
<i>di cui con parti correlate</i>		61	61	61	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	13.747	18.028	5.346	(4.281)
<i>di cui con parti correlate</i>		7.844	17.672	4.176	(9.828)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>676.787</b>	<b>686.918</b>	<b>705.975</b>	<b>(10.131)</b>
Attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		7.633	3.836	7.345	3.797
<i>di cui con parti correlate</i>		7.633	3.836	7.345	3.797
di natura non finanziaria		219.724	219.724	219.724	-
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>227.357</b>	<b>223.560</b>	<b>227.069</b>	<b>3.797</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>970.257</b>	<b>977.006</b>	<b>1.002.863</b>	<b>(6.749)</b>
Patrimonio netto:	7)				
quota di pertinenza della Capogruppo		161.263	167.598	187.051	(6.335)
quota di pertinenza dei Terzi					
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>161.263</b>	<b>167.598</b>	<b>187.051</b>	<b>(6.335)</b>
Passività non correnti:					
Benefici a dipendenti		2.024	1.975	1.850	49
Passività per imposte differite		7.222	7.223	8.734	(1)
Fondi per rischi e oneri futuri	8)	93.472	93.470	88.394	2
Debiti vari e altre passività non correnti	9)	9.788	11.297	23.352	(1.509)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-	336	-
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>112.506</b>	<b>113.965</b>	<b>122.330</b>	<b>(1.459)</b>
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	10)	429.979	428.974	423.468	1.005
<i>di cui con parti correlate</i>		314.189	311.448	303.135	2.741
Debiti tributari		8.698	10.710	10.664	(2.012)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	11)	19.693	19.969	15.436	(276)
<i>di cui con parti correlate</i>		648	648	312	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>458.370</b>	<b>459.653</b>	<b>449.568</b>	<b>(1.283)</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		235.390	233.062	241.186	2.328
<i>di cui con parti correlate</i>		142.008	140.624	144.976	1.384
di natura non finanziaria		2.728	2.728	2.728	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>		<b>238.118</b>	<b>235.790</b>	<b>243.914</b>	<b>2.328</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>		<b>808.994</b>	<b>809.408</b>	<b>815.812</b>	<b>(414)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>970.257</b>	<b>977.006</b>	<b>1.002.863</b>	<b>(6.749)</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	1° trimestre 2018	1° trimestre 2017	31 dicembre 2017	variazioni a - b	
		a	b		assolute	%
Ricavi	12)	333	652	3.015	(319)	(49)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	323	647	(323)	
Variazione delle rimanenze	3)	151	453	(3.850)	(302)	(67)
Altri proventi		5	183	629	(178)	(97)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	147	293	(147)	
Valore della produzione		<b>489</b>	<b>1.288</b>	<b>(206)</b>	(799)	(62)
Costi per servizi	13)	(2.503)	(3.168)	(10.421)	665	(21)
<i>di cui con parti correlate</i>		(278)	(286)	(1.130)	8	
Costi del personale		(1.044)	(974)	(3.953)	(70)	7
Altri costi operativi	14)	(666)	(447)	(6.868)	(219)	49
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/VALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(3.724)</b>	<b>(3.301)</b>	<b>(21.448)</b>	<b>(423)</b>	<b>13</b>
Ammortamenti		(453)	(456)	(1.818)	3	(1)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-	-	(13)	-	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(4.177)</b>	<b>(3.757)</b>	<b>(23.279)</b>	<b>(420)</b>	<b>11</b>
Proventi finanziari		37	222	244	(185)	(83)
<i>di cui con parti correlate</i>		24	-	48	24	
Oneri finanziari		(3.154)	(3.295)	(13.598)	141	(4)
<i>di cui con parti correlate</i>		(2.527)	(2.525)	(10.251)	(2)	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(7.294)</b>	<b>(6.830)</b>	<b>(36.633)</b>	<b>(464)</b>	<b>7</b>
Imposte sul reddito del periodo		(7)	(150)	2.089	143	(95)
<b>PERDITA DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(7.301)</b>	<b>(6.980)</b>	<b>(34.544)</b>	<b>(321)</b>	<b>5</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita	15)	966	2.524	10.614	(1.558)	(62)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.388)	(1.408)	(5.630)	20	
<b>PERDITA DEL PERIODO</b>		<b>(6.335)</b>	<b>(4.456)</b>	<b>(23.930)</b>	<b>(1.879)</b>	<b>42</b>
Attribuibile a:						
- Perdita del periodo attribuibile alla Capogruppo		(6.335)	(4.456)	(23.930)	(1.879)	42
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	

(euro)	Variazioni a - b				
	a	b		assolute	%
- Utile per azione base:					
- da attività in funzionamento	(0,0041)	(0,0039)	(0,0192)	(0,0002)	6
- da attività destinate alla vendita	0,0005	0,0014	0,0059	(0,0009)	(62)
- Utile per azione base	(0,0036)	(0,0025)	(0,0133)	(0,0011)	6

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 il primo trimestre 2018 sia per il primo trimestre 2017 ed il 31 dicembre 2017.



### Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	1° trimestre 2018	1° trimestre 2017	31.12.2017	variazioni a - b	
	a	b		assolute	%
<b>Perdita del periodo</b>	<b>(6.335)</b>	<b>(4.456)</b>	<b>(23.930)</b>	<b>(1.879)</b>	<b>42</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio</b>					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		31		(31)	(100)
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		(8)		8	-
<b>Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>	<b>(100)</b>
<b>Totale utile (perdita) complessivo del periodo</b>	<b>(6.335)</b>	<b>(4.433)</b>	<b>(23.930)</b>	<b>(1.902)</b>	<b>43</b>
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo <i>di cui derivanti da attività cessate</i>	(6.335) 966	(4.433) 2.524	(23.930) 10.614	(1.902) (1.558)	43 (62)
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2018

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
<b>Saldo al 1° gennaio 2018</b>	<b>382.302</b>	<b>0</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(213.607)</b>	<b>167.598</b>		<b>167.598</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2018</b>							
Operazioni in derivati		0			0		0
<b>Altri componenti di conto economico complessivo</b>		<b>0</b>			<b>0</b>		<b>0</b>
Utile (perdita) netto del periodo				(6.335)	(6.335)		(6.335)
<b>Saldo al 31 marzo 2018</b>	<b>382.302</b>	<b>0</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(219.942)</b>	<b>161.263</b>		<b>161.263</b>

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2017

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
<b>Saldo al 1° gennaio 2017</b>	<b>382.302</b>	<b>(44)</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(189.677)</b>	<b>191.484</b>		<b>191.484</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2017</b>							
Operazioni in derivati		23			23		23
<b>Altri componenti di conto economico complessivo</b>		<b>23</b>			<b>23</b>		<b>23</b>
Utile (perdita) netto del periodo				(4.456)	(4.456)		(4.456)
<b>Saldo al 31 marzo 2017</b>	<b>382.302</b>	<b>(21)</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(194.133)</b>	<b>187.051</b>		<b>187.051</b>

## Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	1° trimestre 2018	1° trimestre 2017	31.12.2017
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>			
Utile (perdita) del periodo	(6.335)	(4.456)	(23.930)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	453	458	1.821
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)		310	3.455
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		(1.549)	(1.210)
Variazione fondi	51	(456)	4.745
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(1)	91	(1.426)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(157)	(758)	(868)
Cessioni di portafoglio immobiliare			1.050
Variazione netta delle attività e passività commerciali <i>di cui parti correlate</i>	3.721	(3.349)	(9.623)
		-	-
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>	<b>(2.268)</b>	<b>(9.709)</b>	<b>(25.986)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti in attività materiali	(1)	7	(12)
Investimenti/cessioni in attività immateriali			
Investimenti/cessioni in partecipazioni	(480)		12.000
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	(1.068)	(726)	15.319
	445	-	-
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(719)</b>	<b>27.307</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>			
Variazione netta delle passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	3.333	1.273	(1.316)
	4.125	4.169	8.130
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>3.333</b>	<b>1.273</b>	<b>(1.316)</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		6.933	6.933
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>(39)</b>	<b>(2.222)</b>	<b>6.938</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>	<b>21.864</b>	<b>14.926</b>	<b>14.926</b>
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>	<b>21.825</b>	<b>12.704</b>	<b>21.864</b>

(migliaia di euro)	1° trimestre 2018	1° trimestre 2017	31.12.2017
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	3.690	4.684	3.725
Imposte sul reddito pagate	4.951	1.643	11.203
Interessi pagati	25	51	9.313

Si segnala che la “Cassa e altre disponibilità liquide nette alla fine del periodo”, che ammonta a euro 21.825 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 7 maggio 2018.

### Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2018 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2017 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 2017 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% della società; quest’ultima a partire dal mese di luglio 2017, è stata quindi valutata con il metodo del patrimonio netto;

Rispetto al 31 dicembre 2017 invece non si segnalano ingressi o uscite.

Al 31 marzo 2018 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2018		
	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
<b>Totale imprese</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>17</b>

## **Criteri 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<sup>a</sup> gennaio 2018 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2017 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 2017 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1<sup>a</sup> gennaio 2018.

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 il primo trimestre 2018 sia per il primo trimestre 2017 ed il 31 dicembre 2017.

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 nel primo trimestre 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:

	31.03.2018			31.12.2017		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	21.573	<b>38.652</b>	60.225	21.135	<b>39.090</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	21.573	<b>38.652</b>	60.225	21.135	<b>39.090</b>
Altri beni	6.559	3.037	<b>3.522</b>	6.575	3.040	<b>3.535</b>
Acconti	3.780	1.780	<b>2.000</b>	3.780	1.780	<b>2.000</b>
	10.339	4.817	<b>5.522</b>	10.355	4.820	<b>5.535</b>
<b>Totale</b>	<b>70.564</b>	<b>26.390</b>	<b>44.174</b>	<b>70.580</b>	<b>25.955</b>	<b>44.625</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2017	Riclassifiche	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	31.03.2018
Immobili di proprietà	<b>39.090</b>				(438)	<b>38.652</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti	-					-
	<b>39.090</b>				(438)	<b>38.652</b>
Altri beni	<b>3.535</b>		1		(14)	<b>3.522</b>
Acconti	<b>2.000</b>					<b>2.000</b>
	<b>5.535</b>		1		(14)	<b>5.522</b>
<b>Totale</b>	<b>44.625</b>		1		(452)	<b>44.174</b>

La riduzione è imputabile esclusivamente alle quote di ammortamento rilevate nel corso del periodo.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

## Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	31.03.2018	31.12.2017	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	12.975	12.495	480
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	8.802	9.247	(445)
Crediti vari e altre attività non correnti	148	147	1
<b>Totale</b>	<b>21.925</b>	<b>21.889</b>	<b>36</b>

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

- la quota di partecipazione (30%) di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.
- la quota di partecipazione (50%) nella joint venture di InTown S.r.l. pari a 12.975 mila euro; l'incremento rispetto al 31 dicembre è da imputare alla ricapitalizzazione effettuata dai soci nel corso del primo trimestre 2018.

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

I “*crediti vari e altre attività non correnti*”, sono essenzialmente composti da depositi cauzionali.

## Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2017	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	31.03.2018
Prodotti in corso di lavorazione	616.956		150		617.106
Prodotti finiti e merci	36.397				36.397
Acconti	38		7		45
<b>Totale</b>	<b>653.391</b>		<b>157</b>		<b>653.548</b>

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2017. Si evidenziano tra gli “*incrementi*” le capitalizzazioni relative a costi di progettazione sull'area Milano Santa Giulia.

#### **Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti**

Sono così analizzabili:

	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Variazione</b>
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	1.933	1.935	(2)
• Crediti verso parti correlate	61	61	0
	<b>1.994</b>	<b>1.996</b>	<b>(2)</b>
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Altri crediti tributari e crediti diversi	7.498	13.503	(6.005)
<b>Totale</b>	<b>9.492</b>	<b>15.499</b>	<b>(6.007)</b>

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto del fondo svalutazione di 2.229 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 6.456 migliaia di euro. Il sensibile decremento rispetto al 31 dicembre 2017 è dovuto all’incasso (di circa 6 milioni di euro) del credito vantato, da due società francesi, verso le autorità francesi in merito alla restituzione della with-holding tax versata sulla distribuzione dei dividendi effettuata negli esercizi precedenti.

#### **Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti**

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 13.747 mila (di cui euro 7.844 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 0,6 milioni di euro (contro i 13,3 milioni vincolati al 31 dicembre 2017) ed è relativa a somme vincolate a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

#### **Nota 6 – Attività destinata 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 7.633 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.



Tra le “*passività correlate ad attività destinate 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 31 marzo 2018, ammonta a 235.390 migliaia di euro (di cui 142.008 migliaia di euro riferiti a parti correlate).

Infine tra “*le passività correlate ad attività destinate 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 nel periodo è dovuta esclusivamente al risultato del periodo.

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.

Non risultano emesse azioni di godimento.

#### **Nota 8 – Fondo per rischi e oneri futuri**

Il valore di tale posta, che è sostanzialmente in linea con quello al 31 dicembre 2017, è così composto:

	31.12.2017	Incrementi	Decrementi	31.03.2018
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	5.355	25		5.380
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	75.137		(173)	74.964
Altri fondi	12.978	150		13.128
<b>Totale</b>	<b>93.470</b>	175	(173)	<b>93.472</b>

Il “Fondo per rischi e oneri futuri” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2017; si segnala un utilizzo del “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” di euro 173 mila per lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso del primo trimestre 2018 nonché un accantonamento agli “*altri fondi*” di euro 150 mila a fronte di possibili oneri di importo non ancora definito.

#### **Nota 9 – Debiti vari e altre passività non correnti**

Tale posta, che ammonta a euro 9.788 mila contro gli 11.297 mila al 31 dicembre 2017 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.

### Nota 10 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 429.979 migliaia di euro di cui 314.189 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2018	31.12.2017	Variazione
Debiti verso banche correnti	426.289	425.249	1.040
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	3.690	3.725	(35)
<b>Totale</b>	<b>429.979</b>	<b>428.974</b>	<b>1.005</b>

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”.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 3.690 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi.

### Nota 11 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31.03.2018	31.12.2017	Variazione
<b>Debiti commerciali:</b>			
• Debiti verso fornitori	10.237	10.687	(450)
• Caparre e acconti	5.000	5.000	-
	<b>15.237</b>	<b>15.687</b>	<b>(450)</b>
<b>Debiti vari e altre passività correnti:</b>			
• Debiti verso istituti di previdenza	297	359	(62)
• Altre passività correnti	4.159	3.923	236
	<b>4.456</b>	<b>4.282</b>	<b>174</b>
<b>Totale</b>	<b>19.693</b>	<b>19.969</b>	<b>(276)</b>

Gli importi di tale posta sono sostanzialmente in linea con quelli del 31 dicembre 2018; si segnala infine che nella voce “*altre passività correnti*” sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 648 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 il primo trimestre 2018 sia per il primo trimestre 2017.

### **Nota 12 – Ricavi**

La voce è composta esclusivamente da ricavi afferenti "affitti e locazioni"; tale posta è passata da euro 652 mila nel primo trimestre 2017 a euro 333 mila nel primo trimestre 2018. Il sensibile decremento è da imputare alla disdetta di un conduttore di un immobile avvenuta in data 30 giugno 2017.

### **Nota 13 – Costi per servizi**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>31.03.2018</b>	<b>31.03.2017</b>
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	466	984
Gestione immobili	280	378
Consulenze, legali e notarili	247	361
Commissioni su fidejussioni	739	757
Altri servizi	771	688
<b>Totale</b>	<b>2.503</b>	<b>3.168</b>

Il sensibile decremento di tale voce è principalmente riferibile alla posta "bonifiche, urbanizzazioni e progettazione" ove si evidenziano minori attività di investimento effettuate sull'area Milano Santa Giulia rispetto al precedente periodo.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 278 mila, rilevati verso parti correlate.

### **Nota 14 – Altri costi operativi**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>31.03.2018</b>	<b>31.03.2017</b>
Iva indetraibile	189	71
Accantonamenti per rischi ed oneri	150	1
IMU	226	231
Altri oneri	101	144
<b>Totale</b>	<b>666</b>	<b>447</b>

L'incremento di tale voce è riconducibile principalmente all' "accantonamento per rischi ed oneri" effettuato nel presente periodo a fronte di spese future non ancora quantificate; un incremento è anche evidenziato nella posta "iva indetraibile".

#### **Nota 15 – 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, per un totale di euro 966 mila positivi, relative:

- alla gestione dei fabbricati SKY per euro 1.127 mila positivi (contro i 982 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 31 marzo 2018 ammontano a euro 161 mila negativi (contro i 7 mila negativi relativi al precedente periodo);

Il decremento rispetto al precedente periodo (ove tale posta ammontava a euro 2.542 mila) è da imputare alla cessione dell'opera d'arte di Anish Kapoor (avvenuta nel corso del mese di febbraio 2017) che aveva generato una plusvalenza di circa 1,5 milioni di euro.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per 1.388 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

#### **Consistenza del personale**

La consistenza del personale al 31 marzo 2018 è composta da 30 unità di cui 8 dirigenti e 22 impiegati e quadri ed è rimasta invariata rispetto al 31 dicembre 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 31 marzo 2018 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.