



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2019

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 maggio 2019

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	16
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	17
10 -	Eventi successivi	18
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione	20
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	21
13 -	Note illustrative	26
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:

Nome e cognome	Carica
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 2019 – 2020 – 2021, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2019 e si compone dei seguenti membri:

Nome e cognome	Carica
Salvatore Spiniello (2)	Presidente
Riccardo Previtali (1)	Sindaco Effettivo
Francesca Monti (1)	Sindaco Effettivo
Paolo Nannetti (1)	Sindaco Supplente
Michela Zeme (2)	Sindaco Supplente

- (1) I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti 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 da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% 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 2019 registra una perdita (5,0 milioni di euro) in linea con le aspettative ed in miglioramento rispetto a quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno (6,3 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 137,5 milioni contro i 142,5 milioni di euro del 31 dicembre 2018 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 671 milioni di euro (negativa) sostanzialmente in linea con quella registrata al 31 dicembre 2018 pari a 664 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 della variante al PII relativo all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia ed a seguito della richiesta dell'Autorità Competente per la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di presentazione della proposta definitiva di Variante in data 10 aprile 2019 la società ha provveduto a depositare la sopracitata proposta e su questi contenuti progettuali sarà sviluppato l'aggiornamento dell'Analisi di Rischio.

Sono proseguite altresì le attività volte alla realizzazione dei fabbricati adiacenti al complesso Sky da parte della società Intown Srl (Joint Venture con Lendlease al 50%).

Per tutti gli approfondimenti si rinvia al successivo paragrafo 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 2019 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2019, pari a 873 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2018, di circa 919 milioni di euro.

€/000	31-mar-19	31-mar-18	31-dic-18
Ricavi	329	333	1.331
Variazione delle rimanenze	193	151	(118)
Altri proventi	64	5	878
Valore della produzione	586	489	2.091
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(3.560)	(3.724)	(14.173)
Risultato Operativo	(4.023)	(4.177)	(16.039)
Risultato netto derivante dalle attività in funzionamento	(6.016)	(7.301)	(27.774)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	995	966	2.708
Risultato Netto	(5.021)	(6.335)	(25.066)

€/000	31-mar-19	31-dic-18	31-mar-18
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	873.181	872.988	873.272
Patrimonio Netto	137.511	142.532	161.263
Posizione Finanziaria Netta	(671.019)	(664.418)	(635.187)
Totale passività	817.337	810.167	808.994

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 2019, espone un risultato netto negativo di 5,0 milioni di euro, in miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 6,3 milioni di euro).

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 137,5 milioni contro i 142,5 milioni di euro del 31 dicembre 2018 e i 161,3 milioni di euro al 31 marzo 2018 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 671 milioni di euro (negativa) risulta sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2018 (664 milioni di euro negativi) e in leggero peggioramento rispetto al 31 marzo 2018 (635 milioni di euro negativi). Si ricorda che la posizione finanziaria netta include 222,7 milioni di euro di passività destinate alla vendita (complesso Sky).

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 4 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 ed ha convocato l'Assemblea degli azionisti per il giorno 19 aprile 2019 (in prima convocazione) ed occorrendo per il giorno 29 aprile (in seconda convocazione) con il seguente ordine del giorno:

1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
2. *Relazione sulla remunerazione. Deliberazione sulla prima sezione della Relazione sulla remunerazione, ai sensi del comma 6 dell'art.123-ter del D. Lgs. n. 58/1998;*
3. *Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2019-2021:*
 - a. *Nomina di tre Sindaci effettivi e di due Sindaci supplenti*
 - b. *Nomina del Presidente del Collegio Sindacale*
 - c. *Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale*

La stessa riunione consiliare ha aggiornato, in adeguamento all'attuale contesto operativo, le linee guida strategiche per il periodo 2019-2020.

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

Nel corso del primo trimestre 2019 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 ricorda che nel mese di dicembre 2018 l'Amministrazione Comunale aveva avanzato alcune richieste di modifica dei contenuti progettuali che, nonostante la lieve incidenza dal punto di vista urbanistico, comportavano una incisiva modifica delle previsioni ambientali. Detti nuovi contenuti sono stati oggetto dei lavori della Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza, riunitasi il 19 dicembre 2018, e dei lavori del Tavolo Tecnico del 17 gennaio 2019 cui hanno partecipato, oltre ai funzionari dell'Amministrazione Comunale, i funzionari di tutti i Settori regionali coinvolti nel procedimento di approvazione.

A valle della suddetta Segreteria Tecnica, il 6 febbraio 2019 l'Autorità Competente per la VAS ha chiesto agli Operatori la presentazione della proposta definitiva di Variante, così da poter procedere con la pubblicazione della documentazione ai sensi di legge. Quindi, in data 10 aprile 2019 è avvenuto il deposito presso il protocollo del Comune di Milano e della Regione Lombardia - questo ultimo in data 11 aprile 2019 - della proposta definitiva di Variante.

In data 18 aprile 2019 si è tenuta una Segreteria Tecnica finalizzata all'esame dei contenuti della proposta di Variante in base ai quali definire l'iter procedurale cui sottoporre il progetto: i lavori della Segreteria sono stati aggiornati al 15 maggio 2019.

Si ricorda infine che parallelamente sono proseguite - di concerto con il CONI e con le Amministrazioni interessate - le attività riguardanti la candidatura della città di Milano alle Olimpiadi invernali 2026, per le quali è stato proposto che l'Arena di Milano Santa Giulia, battezzata per l'occasione "Pala Italia", ospiti le gare di hockey su ghiaccio.

A tal proposito, in data 11 aprile 2019, la società ha sottoscritto una garanzia predisposta dal CONI (e consegnata al CIO) riguardante la messa a disposizione della nuova Arena per lo svolgimento delle manifestazioni olimpiche.

Per quanto riguarda il Piano di bonifica delle "aree Nord" si ricorda che gli Enti preposti e MSG avevano concordato la temporanea interruzione della predisposizione del documento di revisione dell'Analisi di Rischio e la sua riattivazione soltanto a seguito del consolidamento dello scenario urbanistico previsto per febbraio 2019. In data 6 febbraio 2019 l'Autorità Competente per la VAS ha chiesto agli Operatori la presentazione della proposta definitiva di Variante, così da poter procedere con la pubblicazione della documentazione ai sensi di legge. Come precedentemente anticipato tale proposta è stata depositata in data 10 aprile 2019 e su questi contenuti progettuali sarà sviluppato l'aggiornamento dell'Analisi di Rischio.

Infatti, come più volte definito, l'approvazione del progetto di bonifica non potrà intervenire prima dell'approvazione della variante urbanistica, in quanto il progetto di bonifica verrà redatto solo a seguito del consolidamento definitivo dello scenario urbanistico-edilizio, al fine di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

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 al 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), la società InTown (società compartecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia S.p.A. per una quota rispettivamente pari al 50%, di seguito "**InTown**") ha proseguito i lavori di progettazione esecutiva dei due fabbricati sotto il profilo architettonico, strutturale e impiantistico e ha provveduto anche per il fabbricato SPARK TWO a depositare la SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in data 11 aprile 2019.

E' in via di definizione la procedura di gara per individuazione dell'impresa esecutrice dei lavori di costruzione; sono state ricevute circa 12 offerte a seguito delle quali è stata individuata la short list composta da 4 offerte - definendo il "prezzo massimo garantito". Poiché, però, sono state avviate anche le attività commerciali al fine di trovare qualificati conduttori inviando diverse proposte di affitto a società di primario standing, alla luce delle risposte ottenute, si è definito di prorogare la scadenza della gara di appalto al secondo trimestre 2019. In tal modo sarà possibile inserire nel contratto di appalto anche le eventuali modifiche che il possibile conduttore voglia avanzare. L'auspicio è quello di poter partire con la costruzione nel prossimo mese di giugno, non appena terminati i lavori preparatori di pulizia e movimenti terra del lotto iniziati nel ottobre 2018.

➤ **LOTTI NORD**

Si ricorda che l'efficacia del PDA (Project Development Agreement) sottoscritto in data 1 novembre 2017 per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia ad oggi è sospensivamente condizionata 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. Per l'aggiornamento circa l'iter di approvazione della Variante si rinvia al precedente paragrafo.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2019 espone un risultato netto negativo di 5,0 milioni di euro, contro una perdita netta di 6,3 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" sia al 31 marzo 2019 che al 31 marzo 2018.

€/000	31-mar-19	31-mar-18
Ricavi	393	338
Produzione interna	193	151
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	586	489
Costi esterni operativi	(2.922)	(2.822)
VALORE AGGIUNTO	(2.336)	(2.333)
Costi del personale	(1.022)	(1.044)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(3.358)	(3.377)
Ammortamenti ed accantonamenti	(463)	(603)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(3.821)	(3.980)
Risultato dell'area accessoria	(202)	(197)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	93	37
Risultato dell'area straordinaria	0	0
Oneri finanziari	(2.080)	(3.154)
RISULTATO LORDO	(6.010)	(7.294)
Imposte sul reddito	(6)	(7)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(6.016)	(7.301)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	995	966
RISULTATO NETTO	(5.021)	(6.335)

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 0,6 milioni di euro, si conferma sostanzialmente in linea con il dato del 31 marzo 2018 (0,5 milioni di euro).

Anche i "costi esterni operativi" (pari a 2,9 milioni di euro) risultano essere in linea rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2018 (pari a 2,8 milioni di euro); più in dettaglio si

evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 0,8 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,5 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,3 milioni di Euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono 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 ammonta a 2,0 milioni di euro risulta in notevole diminuzione rispetto a quanto registrato al 31 marzo 2018 a seguito dell’applicazione dei nuovi tassi di interesse sull’indebitamento esistente a partire dal 1 gennaio 2019 così come previsto dall’accordo di moratoria sottoscritto con gli istituti bancari lo scorso 11 luglio 2018.

Infine la voce “utile netto da attività destinate alla vendita” (pari a 1 milione di euro) risulta in linea con quanto registrato primo trimestre 2018.

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

€/000	31-mar-19	31-dic-18	31-mar-18
Attività non correnti	63.235	60.272	57.311
Attività correnti	659.090	659.730	663.040
Attività destinate alla vendita	216.996	216.996	216.996
Passività non correnti	(100.677)	(101.671)	(112.506)
Passività correnti	(30.114)	(28.377)	(28.391)
<i>CAPITALE INVESTITO NETTO</i>	<i>808.530</i>	<i>806.950</i>	<i>796.450</i>
Patrimonio netto di Gruppo	137.511	142.532	161.263
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	137.511	142.532	161.263
Posizione Finanziaria Netta	671.019	664.418	635.187
<i>MEZZI FINANZIARI NETTI</i>	<i>808.530</i>	<i>806.950</i>	<i>796.450</i>

Il “Capitale investito netto” al 31 marzo 2019, si presenta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2018 ed a quello dato del 31 marzo 2018,

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 137 milioni di euro positivi contro i 142 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2018 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
● Passività finanziarie correnti	(5.800)	(4.374)	(429.979)
● Passività finanziarie non correnti	(447.534)	(444.758)	0
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	(222.679)	(224.472)	(227.757)
● Disponibilità e cassa	3.503	4.577	13.747
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	1.491	4.609	8.802
Posizione Finanziaria Netta	(671.019)	(664.418)	(635.187)

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 3,6 milioni di euro e i debiti per leasing per 2,2 milioni di euro.

- le **“Passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 447,5 milioni di euro.

- le **“Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita”** evidenziano il debito strettamente correlato al complesso immobiliare Sky pari a 231,1 milioni di euro al netto delle disponibilità liquide vincolate pari a 7,8 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 0,6 milioni di euro.

- i **“Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 1,5 milioni di euro. In particolare 1,3 milioni di euro si riferiscono al credito a medio termine verso la società InTown 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)

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
● Passività finanziarie correnti	(270.451)	(268.913)	(600.879)
● Passività finanziarie non correnti	(363.583)	(359.989)	0
● Disponibilità e cassa	2.421	3.148	8.382
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	435.565	429.857	445.547
Posizione Finanziaria Netta	(196.048)	(195.897)	(146.950)

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 0,4 milioni di euro e debiti per finanziamenti da controllate per 270,0 milioni di euro.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 363,5 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 435,3 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 2019 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 16	31 dic 17	31 dic 18	31 mar 19
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	648	631	664	671

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 2019 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio non si segnalano *covenants* non rispettati.

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 2019 è di 3,3 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 0,7 milioni al 31 dicembre 2018 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso e in contestazione sono pari a 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2018.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2019 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2019 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

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 2019 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse nel primo trimestre 2019 rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2018.

Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Imposta Comunale sugli Immobili anni 1995-1998 e 2000 (rischio massimo 400 mila euro interamente coperto da fondo)

La controversia, pendente in Cassazione, riguarda un annoso contenzioso ICI (relativo alle annualità 1995-1998 e 2000) in capo a Immobiliare Cascina Rubina Srl (subentrante nelle posizioni giuridiche di Alcar Srl, società incorporata nel corso del 2003) inerente un ex zuccherificio sito nel comune di Alessandria.

Tale controversia è stata oggetto di plurime sentenze, favorevoli alla società, che sono state cassate con rinvio dalla Suprema Corte per ben tre volte.

Da ultimo la CTR del Piemonte ha sorprendentemente accolto le ragioni del Comune di Alessandria.

All'esito di quest'ultima sentenza, il Comune di Alessandria ha emesso il relativo ruolo per la riscossione dei tributi di circa 400 mila euro (comprensivo di sanzioni ed interessi).

La società sta valutando tutte le opzioni percorribili per tutelare le proprie ragioni sia nel merito del contenzioso che per quanto riguarda il recupero di eventuali pagamenti anticipati.

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	1.491							
Società Correlate (Istituti di credito)		3.279	10	7.805	(339.945)	(2.485)	(338)	(138.684)
Altre società Correlate							(312)	
Totale	1.491	3.279	10	7.805	(339.945)	(2.485)	(650)	(138.684)

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					8	
Società Correlate (Istituti di credito)			(259)		5	(1.306)
Altre società Correlate						
Totale	-	-	(259)	13	(1.579)	(1.306)

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	435.341		4.545		(270.014)	(44.038)
Società Collegate	225					
Società Correlate (Istituti di credito)		2.393	10	(256.018)	(390)	(338)
Altre società Correlate						(312)
Totale	435.565	2.393	4.555	(256.018)	(270.403)	(44.688)

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	616			3.400	(2.114)
Società Correlate (Istituti di credito)			(58)		(1.198)
Altre società Correlate					
Totale	616		(58)	3.400	(3.312)

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 18 aprile 2019 la società Sviluppo Comparto 3 S.r.l. (“SC3”) indirettamente controllata per il tramite di Milano Santa Giulia S.p.A., all’esito delle negoziazioni intercorse con Lendlease MSG South S.r.l. (già Lendlease Italy S.r.l. e, di seguito “Lendlease”), ha concordato, mediante la sottoscrizione di un accordo (“Accordo Modificativo”), talune modifiche al contratto di opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky sottoscritto in data 3 luglio 2017, e già comunicato al mercato (il “Contratto di Opzione”).

L’Accordo Modificativo, inter alia:

(i) conferma l’originale previsione di un diritto di opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky da esercitarsi entro il termine del 30 giugno 2019 ad un prezzo in linea con il book value di SC3, consentendo, tra l’altro a SC3 l’integrale rimborso dell’indebitamento finanziario contratto per la realizzazione del c.d. Complesso Sky con le relative banche finanziatrici; e

(ii) prevede, a parziale modifica del Contratto di Opzione, che il predetto diritto di opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky potrà essere esercitato, previa indicazione da parte di Lendlease, da un fondo immobiliare chiuso di diritto italiano, in fase di costituzione, le cui quote saranno detenute da un fondo di fondi il cui fund raising avverrà mediante quotazione su di un mercato regolamentato internazionale (il “Fondo”).

L’efficacia dell’Accordo Modificativo è condizionata (i) sospensivamente, alla rinuncia da parte di Sky Italia S.r.l., in qualità di attuale conduttore del c.d. Complesso Sky, al diritto di prelazione ad essa spettante in relazione alla prospettata cessione del c.d. Complesso Sky; nonché (ii) risolutivamente, alla sottoscrizione con le banche finanziatrici degli accordi tecnici necessari per procedere al suddetto rimborso dell’indebitamento finanziario esistente.

In considerazione dei termini e degli adempimenti necessari al completamento del processo di costituzione del nuovo fondo italiano e all’investimento da parte dei relativi quotisti, l’efficacia del contratto di compravendita del c.d. Complesso Sky nonché dei contratti inerenti al rimborso del finanziamento – atti da formalizzarsi entro 30 giorni dall’esercizio del diritto di opzione di acquisto di cui all’Accordo Modificativo – sarà sospensivamente condizionata alla positiva conclusione del processo di quotazione, e così di fund raising, del Fondo, che dovrà avvenire entro il giorno lavorativo seguente la sottoscrizione dei predetti contratti.

- In data 19 aprile 2019 l’assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all’esercizio 2018 che evidenzia risultato netto negativo per 28,7 milioni di euro ma in miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell’esercizio precedente (pari a 34,4 milioni di euro).

All’Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, che espone un risultato netto negativo consolidato di 25,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea rispetto a quello del precedente esercizio che aveva registrato una perdita di 23,9 milioni di euro a dimostrazione di una raggiunta stabilità finanziaria e patrimoniale anche conseguente al processo di revisione organizzativa e strutturale, avviato nel 2014, in termini di riduzione di oneri finanziari (conseguenti alla forte riduzione dell’indebitamento) e di costi di gestione.

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

L'assemblea ha infine nominato il Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, e ha nominato quali suoi componenti i signori:

sindaci effettivi: Riccardo Previtali, Francesca Monti e Salvatore Spiniello;

sindaci supplenti: Paolo Nannetti e Michela Zeme.

I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.

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 presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

L'assemblea ha determinato il compenso al Collegio Sindacale nella seguente misura annua per l'intera durata del mandato: 45.000 euro al Presidente del Collegio Sindacale e 30.000 euro ciascuno ai sindaci effettivi.

11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2018 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 2019, 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 concentreranno 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%) è prevista nei prossimi mesi – nell'ambito ed in esecuzione dell'accordo di Joint Venture sottoscritto sempre con Lendlease – l'inizio della realizzazione dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l'edificazione.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2019 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 2018.

12 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita					
- Attività immateriali a vita definita		39	35	14	4
		39	35	14	4
Attività materiali	1)				
- Immobili di proprietà		36.898	37.336	38.652	(438)
- Altri beni		5.694	5.509	5.522	185
		42.592	42.845	44.174	(253)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		20.459	17.249	12.975	3.210
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		1.491	4.609	8.802	(3.118)
<i>di cui con parti correlate</i>		1.491	4.609	8.802	(3.118)
- Crediti vari e altre attività non correnti		145	143	148	2
		22.095	22.001	21.925	94
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		64.726	64.881	66.113	(155)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	653.457	653.264	653.548	193
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	5.633	6.466	9.492	(833)
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10	61	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	3.503	4.577	13.747	(1.074)
<i>di cui con parti correlate</i>		3.279	4.330	7.844	(1.051)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		662.593	664.307	676.787	(1.714)
Attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		7.805	3.787	7.633	4.018
<i>di cui con parti correlate</i>		7.805	3.787	7.633	4.018
di natura non finanziaria		219.724	219.724	219.724	-
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		227.529	223.511	227.357	4.018
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		954.848	952.699	970.257	2.149
Patrimonio netto:	7)				
quota di pertinenza della Capogruppo		137.511	142.532	161.263	(5.021)
quota di pertinenza dei Terzi					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		137.511	142.532	161.263	(5.021)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	8)	447.534	444.758	-	2.776
<i>di cui con parti correlate</i>		339.945	336.521	-	3.424
Benefici a dipendenti		2.111	2.102	2.024	9
Passività per imposte differite		7.319	7.322	7.222	(3)
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	88.626	88.791	93.472	(165)
Debiti vari e altre passività non correnti	10)	2.621	3.456	9.788	(835)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		548.211	546.429	112.506	1.782
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	11)	5.800	4.374	429.979	1.426
<i>di cui con parti correlate</i>		2.485	2.144	314.189	341
Debiti tributari	12)	9.395	9.386	8.698	9
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	13)	20.719	18.991	19.693	1.728
<i>di cui con parti correlate</i>		650	649	648	1
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		35.914	32.751	458.370	3.163
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		230.484	228.259	235.390	2.225
<i>di cui con parti correlate</i>		138.684	137.367	142.008	1.317
di natura non finanziaria		2.728	2.728	2.728	-
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		233.212	230.987	238.118	2.225
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		817.337	810.167	808.994	7.170
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		954.848	952.699	970.257	2.149

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	1° trimestre 2019	1° trimestre 2018	31 dicembre 2018	variazioni a - b	
		a	b		assolute	%
Ricavi	14)	329	333	1.331	(4)	(1)
Variazione delle rimanenze	3)	193	151	(118)	42	28
Altri proventi		64	5	878	59	1.180
Valore della produzione		586	489	2.091	97	20
Costi per servizi	15)	(2.588)	(2.503)	(9.730)	(85)	3
<i>di cui con parti correlate</i>		(259)	(278)	(1.123)	19	
Costi del personale		(1.022)	(1.044)	(4.078)	22	(2)
Altri costi operativi	16)	(536)	(666)	(2.456)	130	(20)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/S VALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(3.560)	(3.724)	(14.173)	164	(4)
Ammortamenti		(463)	(453)	(1.805)	(10)	2
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-	-	(61)	-	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(4.023)	(4.177)	(16.039)	154	(4)
Proventi finanziari		93	37	192	56	151
<i>di cui con parti correlate</i>		13	24	79	(11)	
Oneri finanziari	17)	(2.080)	(3.154)	(12.931)	1.074	(34)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.579)	(2.527)	(10.391)	948	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.010)	(7.294)	(28.778)	1.284	(18)
Imposte sul reddito del periodo		(6)	(7)	1.004	1	(14)
PERDITA DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.016)	(7.301)	(27.774)	1.285	(18)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	18)	995	966	2.708	29	3
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.306)	(1.388)	(5.503)	82	
PERDITA DEL PERIODO		(5.021)	(6.335)	(25.066)	1.314	(21)
Attribuibile a:						
- Perdita del periodo attribuibile alla Capogruppo		(5.021)	(6.335)	(25.066)	1.314	(21)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-

(euro)	Variazioni a - b				
	a	b		assolute	%
- Utile per azione base:					
- da attività in funzionamento	(0,0033)	(0,0041)	(0,015)	0,0008	(19)
- da attività destinate alla vendita	0,0006	0,0005	0,002	0,0001	12
- Utile per azione base	(0,0027)	(0,0036)	(0,013)	0,0009	(19)

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 2019 sia per il primo trimestre 2018 ed il 31 dicembre 2018.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	1° trimestre 2019	1° trimestre 2018	31.12.2018	variazioni a - b	
	a	b		assolute	%
Perdita del periodo	(5.021)	(6.335)	(25.066)	1.314	(21)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte					
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-	-	-	
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(5.021)	(6.335)	(25.066)	1.314	(21)
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	(5.021)	(6.335)	(25.066)	1.314	(21)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	995	966	2.708	29	3
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2019

(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			
Saldo al 1° gennaio 2019	197.952	0	0	(55.420)	142.532		142.532
Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2019							
Operazioni in derivati		0			0		0
Altri componenti di conto economico complessivo		0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo				(5.021)	(5.021)		(5.021)
Saldo al 31 marzo 2019	197.952	0	0	(60.441)	137.511		137.511

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			
Saldo al 1° gennaio 2018	382.302	0	(1.097)	(213.607)	167.598		167.598
Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2018							
Operazioni in derivati		0			0		0
Altri componenti di conto economico complessivo		0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo				(6.335)	(6.335)		(6.335)
Saldo al 31 marzo 2018	382.302	0	(1.097)	(219.942)	161.263		161.263

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	1° trimestre 2019	1° trimestre 2018	31.12.2018
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(5.021)	(6.335)	(25.066)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	463	453	1.805
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)			676
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)			207
Variazione fondi	(156)	51	(3.753)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(3)	(1)	99
Investimenti in portafoglio immobiliare	(193)	(157)	(488)
Cessioni di portafoglio immobiliare			
Variazione netta delle attività e passività commerciali di cui parti correlate	2.569 1	3.721	(2.167) 1
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(2.341)	(2.268)	(28.686)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(25)	(1)	(14)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	(7)		(32)
Investimenti/cessioni in partecipazioni		(480)	
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie di cui parti correlate	(929) -	(1.068) 445	(122) -
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(961)	(1.104)	(168)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie di cui parti correlate	6.245 5.082	3.333 4.125	15.355 23.960
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	6.245	3.333	15.355
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	2.943	(39)	(13.499)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	8.365	21.864	21.864
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	11.308	21.825	8.365

(migliaia di euro)	1° trimestre 2019	1° trimestre 2018	31.12.2018
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	2.324	3.690	3.725
Imposte sul reddito pagate	2.034	4.951	11.203
Interessi pagati	10	25	9.313

Si segnala che la “Cassa e altre disponibilità liquide nette alla fine del periodo”, che ammonta a euro 10.308 migliaia, è data dalla somma algebrica tra le poste di bilancio “Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti” ed “Attività destinate alla vendita di natura finanziaria”.

13 - Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 6 maggio 2019.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2019 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2018 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale”:

- nel corso del mese di dicembre le società Ri Estate S.r.l. e Ri Progetti S.r.l. sono state fuse per incorporazione nella società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.
- nel corso del mese di dicembre si è chiuso il procedimento di liquidazione della società di diritto francese Etoile Services S.à.r.l.
- nel corso del mese di dicembre la società di diritto francese Etoile Saint Florentin S.à.r.l. è stata fusa per incorporazione dalla società di diritto francese Etoile Actualis S.à.r.l..

Rispetto al 31 dicembre 2018 invece non si segnalano ingressi o uscite.

Al 31 marzo 2019 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2019		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	9	2	11
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	2		2
Totale imprese	11	2	13

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[^] gennaio 2019 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2018 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 2018 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[^] gennaio 2019.

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 2019 sia per il primo trimestre 2018 ed il 31 dicembre 2018.

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 evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli investimenti mobiliari e degli altri beni, confrontati con il precedente esercizio:

	31.03.2019			31.12.2018		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	23.327	36.898	60.225	22.889	37.336
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	23.327	36.898	60.225	22.889	37.336
Altri beni	6.244	2.550	3.694	6.572	3.063	3.509
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.024	4.330	5.694	10.352	4.843	5.509
Totale	70.249	27.657	42.592	70.577	27.732	42.845

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2018	IFRS 16	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	31.03.2019
Immobili di proprietà	37.336				(438)	36.898
Immobilizzazioni in corso e acconti	-					-
	37.336				(438)	36.898
Altri beni	3.509	182	25		(22)	3.694
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000					2.000
	5.509	182	25		(22)	5.694
Totale	42.845	182	25		(460)	42.592

La colonna IFRS 16 evidenzia il “*right of use*” dei beni materiali contabilizzati in ossequio a questo nuovo principio, entrato in vigore a partire dal 1 gennaio 2019.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	31.03.2019	31.12.2018	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	20.459	17.249	3.210
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	1.491	4.609	(3.118)
Crediti vari e altre attività non correnti	145	143	2
Totale	22.095	22.001	94

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 20.459 mila euro; l’incremento rispetto al 31 dicembre 2018 è da imputare alla ricapitalizzazione effettuata nel corso del periodo tramite la conversione del credito finanziario vantato verso tale controparte.

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate (vedi anche il paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate); in dettaglio:

- credito di 1.267 mila di euro vantato nei confronti della società InTown S.r.l. e valutato secondo il nuovo principio IFRS 9 al “*fair value con impatto a conto economico*”. Sulla base delle disposizioni dell’IFRS 13 il credito è stato classificato a “Livello 3”. Si ritiene che il valore contabile del credito verso InTown S.r.l. approssimi il valore del suo *fair value*.
- credito di 224 mila euro vantato nei confronti di Impresol S.r.l. in liquidazione; tale credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 204 mila euro.

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:

	31.12.2018	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	31.03.2019
Prodotti in corso di lavorazione	617.453		193		617.646
Prodotti finiti e merci	35.782				35.782
Acconti	29				29
Totale	653.264		193		653.457

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2018. 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

Tale posta ammonta a 5.633 migliaia di euro contro i 6.466 del precedente esercizio. La voce è essenzialmente composta da crediti di natura tributaria.

Per completezza si segnala che la voce ricomprende anche i “*crediti verso clienti*” che ammontano a euro 3.273 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 2.166 mila). Le posizioni verso il locatario SKY, il partner Lendlease ed Enel sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del nuovo principio IFRS 9 ed il fondo, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’*expected credit loss* ai sensi delle nuove regole introdotte dall’IFRS 9.

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 3.503 mila (di cui euro 3.279 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,6 milioni di euro (come al 31 dicembre 2018) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

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

Tra le “*attività destinate alla vendita di natura finanziaria*” sono stati classificati depositi su conti correnti vincolati in virtù del contratto di finanziamento sull’edificio SKY per un importo di 7.805 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 destinale alla vendita di natura finanziaria*” sono state riclassificate tutte linee di finanziamento correlate con i fabbricati SKY (al netto dei relativi oneri accessori) il cui importo, al 31 marzo 2019, ammonta a 230.484 migliaia di euro (di cui 138.684 migliaia di euro riferiti a parti correlate).

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

Nota 7 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*”, la variazione intervenuta nell’esercizio è dovuta esclusivamente al risultato del periodo.

Si ricorda che in data 18 maggio 2018, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446 del codice civile, deliberata dall’Assemblea Straordinaria di Risanamento del 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

Sono state infatti coperte 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;

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 197.951.784,08 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 8 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 447.534 migliaia di euro di cui 339.945 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2019	31.12.2018	Variazione
Debiti verso banche non correnti	447.432	443.533	3.899
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	102	1.225	(1.123)
Totale	447.534	444.758	2.776

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è in linea con quello del 31 dicembre 2018.

Si ricorda che è stato sottoscritto in data 11 luglio 2018 tra Risanamento S.p.A. unitamente ad alcune sue controllate - da una parte - e, Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Milano S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Napoli S.p.A. – dall’altra – il contratto denominato “Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate”. Tale accordo prevede, tra le altre, la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all’indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell’accordo di moratoria.

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “revolving” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 - pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti - in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l’utilizzo anticipato della suddetta tranche nel corso del primo trimestre 2019 per 2 milioni di euro.

Le “passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine”, pari a 102 mila euro, si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri

Il valore di tale posta, che è sostanzialmente in linea con quello al 31 dicembre 2018, è così composto:

	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.03.2019
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	5.334	23		5.357
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	74.386		(68)	74.318
Altri fondi	9.071		(120)	8.951
Totale	88.791	23	(188)	88.626

Il “Fondo per rischi e oneri futuri” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2018; si segnala un utilizzo del “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” di euro 68 mila per lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso del primo trimestre 2019 nonché un utilizzo degli “altri fondi” di euro 120 mila a fronte una controversia legale definita nel corso del periodo.

Nota 10 – Debiti vari e altre passività non correnti

Tale posta, che ammonta a euro 2.621 mila contro i 3.456 mila al 31 dicembre 2018 è composta quasi esclusivamente del debito verso l’erario sorto in relazione alle definizioni in esito a conciliazione giudiziale del febbraio e del dicembre 2016.

Nota 11 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 5.800 migliaia di euro di cui 2.485 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2019	31.12.2018	Variatione
Debiti verso banche correnti	3.578	3.132	446
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	2.222	1.242	980
Totale	5.800	4.374	1.426

La voce “debiti verso banche correnti” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2018.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 2.222 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi; il saldo ricomprende anche euro 64 mila relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nota 12 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Tale posta, pari a 9.395 mila euro (contro i 9.386 mila euro al 31 dicembre 2018), ricomprende anche la quota corrente (pari a 8.226 mila euro) del debito verso l’erario sorto in relazione alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009.

Nota 13 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31.03.2019	31.12.2018	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	6.258	4.763	1.495
• Caparre e acconti	10.000	10.000	-
	16.258	14.763	1.495
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	301	345	(44)
• Altre passività correnti	4.160	3.883	277
	4.461	4.228	233
Totale	20.719	18.991	1.728

Gli importi di tale posta si sono lievemente incrementati rispetto a quelli del 31 dicembre 2018; si segnala infine che nella voce “*altre passività correnti*” sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 650 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 2019 sia per il primo trimestre 2018.

Nota 14 – Ricavi

La voce è composta esclusivamente da ricavi afferenti *“affitti e locazioni”*; tale posta è pari a euro 329 mila nel primo trimestre 2019 contro i 333 mila nel primo trimestre 2018.

Nota 15 – Costi per servizi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	31.03.2019	31.03.2018
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	512	466
Gestione immobili	292	280
Consulenze, legali e notarili	323	247
Commissioni su fidejussioni	728	739
Altri servizi	733	771
Totale	2.588	2.503

Le varie poste che compongono la voce sono sostanzialmente in linea con il periodo precedente.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 259 mila, rilevati verso parti correlate.

Nota 16 – Altri costi operativi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	31.03.2019	31.03.2018
Iva indetraibile	194	189
Accantonamenti per rischi ed oneri	-	150
IMU	225	226
Altri oneri	117	101
Totale	536	666

Il decremento di tale voce è riconducibile principalmente all' *“accantonamento per rischi ed oneri”* effettuato nel precedente periodo.

Nota 17 – Oneri finanziari

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	31.03.2019	31.03.2018
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	2.048	3.140
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	10	1
Altri oneri e commissioni	22	13
Totale	2.080	3.154

Il sensibile decremento rispetto al periodo precedente è dovuto alla posta “*interessi su finanziamenti bancari e mutui*”.

Infatti l’“Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate” sottoscritto in data 11 luglio 2018 (come meglio specificato nella nota 8) prevede anche la rivisitazione (a partire dal 1 gennaio 2019) dei tassi di interesse applicati ai finanziamenti in essere al 31 marzo 2018.

Nota 18 – Risultato netto da attività destinate alla vendita

In ossequio ai principi contabili internazionali (IFRS 5) sono stati riclassificati in tale voce tutte le componenti reddituali, per un totale di euro 995 mila positivi (contro i 966 mila positivi del precedente periodo), relative:

- alla gestione dei fabbricati SKY per euro 1.025 mila positivi (contro i 1.127 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 2019 ammontano a euro 30 mila negativi (contro i 161 mila negativi relativi al precedente periodo);

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per 1.306 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 31 marzo 2019 è composta da 30 unità di cui 8 dirigenti e 22 impiegati e quadri ed è rimasta invariata rispetto al 31 dicembre 2018.

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 2019 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.