



RISANAMENTO SpA

**APPROVATO PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO
E BILANCIO CONSOLIDATO 2018**

- **Risultato netto negativo consolidato di 25,1 milioni contro un risultato netto negativo consolidato di 23,9 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Posizione finanziaria netta negativa consolidata pari a 664 milioni di euro, contro 631 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Riscadenziamento dell'indebitamento da breve a medio lungo termine**
- **Patrimonio netto di Gruppo pari a 142,5 milioni di euro (al 31 dicembre 2017 pari a 167,6 milioni di euro)**
- **Perdita netta Risanamento Spa di 28,7 milioni di euro, contro una perdita di 34,4 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Aggiornamento delle linee guida strategiche**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi in data odierna sotto la presidenza del Dott. Claudio Calabi, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2018, 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,

Sotto il profilo strategico e con specifico riferimento agli accordi sottoscritti nell'anno 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano, l'esercizio 2018 ha visto la positiva conclusione delle complesse attività propedeutiche all'ottenimento del supporto finanziario da parte degli istituti di credito interessati, così come richiesto dai sopracitati accordi; infatti nel corso del mese di luglio 2018 è stato sottoscritto l'“Accordo di Moratoria” con tutte le banche finanziatrici (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco BPM e Monte dei Paschi di Siena).

La sottoscrizione del citato accordo ha permesso il raggiungimento di significativi obiettivi quali la stabilizzazione temporale dei finanziamenti in essere grazie al loro riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo.

Per quanto riguarda poi l'iter urbanistico relativo alle aree della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia ed in particolare la promozione dell'Accordo di Programma, nel corso dell'anno 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

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

“aree Nord” sono state effettuate e sono in fase di completamento le analisi di rischio richieste dagli enti i cui risultati definitivi consentiranno la redazione e presentazione del POB (Progetto Operativo di Bonifica) prevista entro il prossimo mese di luglio.

Con riferimento infine ai principali indicatori patrimoniali si segnala che il patrimonio netto si attesta a 142,5 milioni di euro contro i 167,6 milioni di euro del 31 dicembre 2017, mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 664 milioni di euro (negativa) contro i 631 milioni di euro (negativa) del 31 dicembre 2017.

I principali dati consolidati sono i seguenti:

€/000	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16
Fatturato	1.331	3.015	4.719
Variazione delle rimanenze	(118)	(3.850)	(13.885)
Altri proventi	878	629	5.165
Valore della produzione	2.091	(206)	(4.001)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(14.173)	(21.448)	(24.155)
Risultato Operativo	(16.039)	(23.279)	(25.780)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(27.774)	(34.544)	(64.182)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	2.708	10.614	(1.270)
Risultato Netto	(25.066)	(23.930)	(65.452)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	872.988	873.115	910.937
Patrimonio Netto	142.532	167.598	191.484
Posizione Finanziaria Netta	(664.418)	(630.925)	(648.238)
Totale passività	810.167	809.408	820.143

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2018 si presenta 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).

I principali dati della Capogruppo sono i seguenti:

€/000	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16
Fatturato	2.179	3.997	3.260
Variazione delle rimanenze	(890)	(3.200)	(6.910)
Altri proventi	78	557	2.499
Valore della produzione	1.367	1.354	(1.151)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(6.848)	(10.268)	(9.680)
Risultato Operativo	(25.570)	(28.608)	(23.955)
Risultato ante imposte	(31.216)	(34.115)	(16.681)
Risultato Netto	(28.658)	(34.362)	(40.397)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	17.177	18.067	21.267
Patrimonio Netto	169.293	197.952	232.270
Posizione Finanziaria Netta	(195.897)	(141.539)	(147.181)
Totale passività	690.610	665.502	650.182

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

Il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2018, pari a euro 873 milioni, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2018, di circa 920 milioni di euro.

In particolare il portafoglio destinato allo sviluppo presenta un valore di bilancio consolidato di 617 milioni di euro in linea con il valore di mercato al 31 dicembre 2018 di 626 milioni di euro; il portafoglio di trading presenta un valore di bilancio consolidato di 36 milioni di euro in linea con il valore di mercato di 36 milioni di euro mentre gli immobili a reddito destinati alla vendita a fronte di un valore di bilancio consolidato di 220 milioni di euro presentano un valore di mercato di 258 milioni di euro.

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

€/000	31.12.2017	Incrementi	Decrementi	31.12.2018
Portafoglio sviluppo	616.831	488		617.319
Portafoglio trading	36.560		(615)	35.945
Immobili destinati alla vendita	219.724			219.724
	873.115	488	(615)	872.988

Per quanto concerne l'importo dei finanziamenti direttamente allocabili al portafoglio immobiliare del Gruppo, si precisa che il debito finanziario correlato ai progetti di sviluppo ammonta a 65 milioni di euro, quello correlato agli immobili di trading a 2 milioni di euro e quello correlato alle attività destinate alla vendita a 229 milioni di euro, per un totale complessivo pari a circa 297 milioni di euro.

Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione 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.



RISANAMENTO SpA

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.

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

1. EVENTUALE MANCATO RISPETTO DEI COVENANT, DEI NEGATIVE PLEDGE E DI OGNI ALTRA CLAUSOLA DELL'INDEBITAMENTO DEL GRUPPO RISANAMENTO COMPORTANTE LIMITI ALL'UTILIZZO DELLE RISORSE FINANZIARIE, CON L'INDICAZIONE A DATA AGGIORNATA DEL GRADO DI RISPETTO DI DETTE CLAUSOLE

In relazione all'indebitamento finanziario ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 31 dicembre 2018 che alla data odierna non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si rende noto che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziari ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo.

2. APPROVAZIONE E STATO DI IMPLEMENTAZIONE DI EVENTUALI PIANI INDUSTRIALI E FINANZIARI DEL GRUPPO RISANAMENTO

La società sta operando secondo le LINEE GUIDA STRATEGICHE per il biennio 2016 – 2017 - aggiornate al 2018 dal consiglio tenutosi in data 1 febbraio 2018 anche a seguito degli accadimenti intervenuti nel corso del 2017 - che prevedono una sostanziale prosecuzione del Piano Industriale Finanziario 2009/2014 con i necessari adeguamenti all'attuale contesto operativo della Società.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

A) Valorizzazione degli asset di Gruppo – Accordi con LendLease

➤ Joint Venture Agreement ("JVA")

Come noto, in data 11 giugno 2017 Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG") e Lendlease Italy S.r.l. (ora Lendlease MSG South S.r.l., di seguito "LL South") hanno sottoscritto un Joint Venture Agreement ("JVA"), come successivamente modificato, avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky).

Lo sviluppo immobiliare viene attuato mediante la società InTown S.r.l. ("InTown") proprietaria delle aree, il cui capitale sociale è detenuto al 50% da LL South e al 50% da MSG, la quale ha avviato i lavori di progettazione dei due fabbricati di prossima realizzazione denominati Spark One e Spark Two, procedendo altresì all'affidamento degli incarichi per il relativo progetto architettonico, strutturale e impiantistico.

Nello specifico, la fase di progettazione definitiva ed esecutiva si è conclusa positivamente per il fabbricato Spark One – che ha visto il rilascio, nel mese di settembre 2018, della SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) – mentre è in corso quella relativa al fabbricato Spark Two, con l'intento di ritirare la relativa SCIA nel primo trimestre 2019.

È stata avviata la procedura di gara per l'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 per l'individuazione di qualificati conduttori, inviando a tal fine diverse proposte di affitto a società di primario standing, alla luce delle risposte ottenute, si è ritenuto opportuno prorogare la scadenza della gara di appalto al primo trimestre 2019. In tal modo sarà possibile inserire nel contratto di appalto anche le eventuali modifiche che il conduttore voglia avanzare. L'auspicio è quello di poter partire con la costruzione entro il primo trimestre 2019, non appena terminati i lavori preparatori di pulitura e movimenti terra del lotto iniziati nel ottobre 2018.

Nel contesto del JVA, mediante la sottoscrizione di ulteriore documentazione contrattuale, si è anche concesso (i) il riconoscimento, a favore di LL South, di un diritto di opzione per l'acquisto del Complesso Sky o dell'intera partecipazione in Sviluppo Comparto 3 S.r.l. ("SC3"), società controllata proprietaria del complesso Sky (congiuntamente l'"Opzione di acquisto Sky"), ad un prezzo in linea con il book value, per un periodo di 6 mesi dalla data del 3 luglio 2017, termine eventualmente prorogabile di ulteriori sei mesi a fronte del pagamento di un corrispettivo pari a 3 milioni di euro, deducibile dal prezzo di acquisto; oltre a (ii) il riconoscimento, in favore di LLEH, al verificarsi di determinate circostanze, di reciproche opzioni call relative all'acquisto del 50% di InTown stessa.

Successivamente MSG e SC3, ciascuna per quanto di propria competenza, hanno concesso, su richiesta delle società del gruppo Lendlease interessate, (i) la proroga al 27 luglio 2018 del primo termine di sei mesi per l'esercizio dell'Opzione di acquisto



RISANAMENTO SpA

Sky; e (ii) la proroga al 27 luglio 2018 del termine per l'esercizio dell'opzione di acquisto a favore di Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") della quota detenuta da MSG nel capitale sociale di InTown (l'"Opzione di acquisto InTown"). Infine i gruppi Risanamento e Lendlease, in un'ottica di massima valorizzazione dei c.d. Lotti Sud e di rafforzamento dei rapporti di partnership sull'intera iniziativa avente ad oggetto lo sviluppo dell'area Milano Santa Giulia, hanno convenuto:

- in data 27 luglio 2018, una rimodulazione dei termini e condizioni della Opzione di acquisto Sky, ai sensi della quale LL South (ovvero un terzo da nominare ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del codice civile) potrà esercitare il predetto diritto di opzione sul complesso Sky ovvero sull'intera partecipazione in SC3 una sola volta entro il 30 giugno 2019;

- in data 30 ottobre 2018, una rimodulazione dell'Opzione di acquisto InTown (integralmente emendata in data 27 luglio 2018) prevedendo la possibilità da parte di LLEH di esercitare la call fino al 27 luglio 2021 nell'esclusivo caso di sottoscrizione da parte di LL South di un accordo vincolante di *forward funding* con un terzo investitore.

➤ Project Development Agreement ("PDA")

Come noto, in data 1 novembre 2017 la Società con le controllate MSG ("MSG"), MSG Residenze S.r.l. ("MSG R" e, congiuntamente con MSG, le "Parti MSG"), Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") hanno sottoscritto un accordo vincolante denominato Project Development Agreement ("PDA"), come successivamente modificato, avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Nord, aree costituenti la maggior parte del progetto Milano Santa Giulia (con esclusione dei c.d. Lotti Sud e del Complesso Sky, questi ultimi già oggetto di separato accordo con altra società del gruppo LendLease, come sopra indicato), in relazione alle quali è in corso l'iter di approvazione della variante al Masterplan e quello di approvazione del progetto definitivo di bonifica, per la realizzazione di circa 400.000 mq. di SLP, di cui il 50% ad uso residenziale, il 20% ad uso commerciale ed il 30% ad uso terziario e ricettivo.

L'efficacia del PDA era sospensivamente condizionata (i) all'approvazione della modifica della variante al Masterplan attualmente all'esame del Comune di Milano, con la conseguente sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica firmata con il Comune stesso, (ii) al sostegno delle banche finanziatrici del gruppo Risanamento, mediante il riscadenziamento dell'indebitamento attualmente in capo alla Società ed a MSG R nei confronti delle stesse, nonché mediante il reperimento di nuova finanza per sostenere i costi relativi alle attività di bonifica e alle opere di urbanizzazione generale rinvenienti dal progetto, successivamente rimborsati da Lendlease, con importo concordato man mano che lo sviluppo immobiliare procede. La condizione di cui sopra al punto (ii) si è verificata in data 20 luglio 2018, come meglio indicato nel paragrafo D) che segue, e pertanto l'efficacia del PDA risulta ad



RISANAMENTO SpA

oggi sospensivamente condizionata esclusivamente all'approvazione della modifica della variante al Masterplan attualmente all'esame del Comune di Milano.

B) Area Milano Santa Giulia – variante urbanistica – piano di bonifica

Nel corso del periodo in esame sono proseguite le attività propedeutiche sia alla approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (Area/Zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte nello specifico.

Con riferimento 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 seguito dell'istruttoria comunale, delle rivisitazioni del tracciato del tram e dello spostamento dell'Arena per aumentare le vie di fuga così come richiesto e voluto dal Comune, in data 22 maggio 2018 è stato protocollato in Comune un aggiornamento della documentazione progettuale. In data 3 ottobre 2018 è stata protocollata la Relazione Economica, quale allegato della Variante al Programma Integrato di Intervento, avviando così la discussione definitiva sui contenuti economici di detta variante. Quale risultato del confronto, nel mese di dicembre 2018, l'Amministrazione Comunale ha avanzato alcune richieste di modifica dei contenuti progettuali che, sebbene abbiano una lieve incidenza dal punto di vista urbanistico, comportano una incisiva modifica delle previsioni ambientali, come meglio descritto nel successivo paragrafo relativo al Piano di bonifica. 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. Parallelamente, dal mese di settembre 2018, proseguono - 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.

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 era 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. Nel frattempo, le modifiche progettuali di cui alla nuova proposta di Variante del maggio 2018 richieste dagli enti competenti hanno reso



RISANAMENTO SpA

necessaria la revisione dell'Analisi di Rischio che una volta predisposta è stata consegnata nel mese di luglio 2018. Gli Enti preposti, riuniti in Conferenza dei Servizi per l'approvazione del documento, hanno richiesto di integrare l'Analisi medesima con i risultati di alcuni monitoraggi in corso nell'ambito della VAS ed è nell'ambito di tale integrazione che sono emerse le ulteriori richieste di modifica al masterplan avanzate dal Comune. Preso atto di ciò, quindi, gli Enti preposti e MSG hanno concordato l'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.

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.

D) Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate (l'Accordo di Moratoria)

In data 11 luglio 2018 la Società, unitamente alle sue controllate MSG, MSG R e Ri. Rental S.r.l. ("Ri. Rental" e, congiuntamente a Risanamento, MSG e MSG R, le "Società") - da una parte - e, Intesa Sanpaolo S.p.A. ("ISP"), Unicredit S.p.A. ("Unicredit"), Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Milano S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ("MPS") e Banco di Napoli S.p.A. (congiuntamente, le "Banche Finanziatrici") - dall'altra - hanno sottoscritto il contratto denominato "*Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate*" (l'Accordo di Moratoria).

Il suddetto Accordo di Moratoria prevede, *inter alia*:

- (i) 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; si evidenzia che la moratoria è stata estesa sino ad un termine maggiore rispetto a quello inizialmente richiesto (31 dicembre 2018) alle Banche Finanziatrici ed indicato nelle informative diffuse mensilmente da Risanamento ai sensi dell'art. 114, comma 5, D. Lgs. n. 58/1998;



RISANAMENTO SpA

- (ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019, con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- (iii) la concessione a Risanamento da parte di ISP di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023.

L'efficacia dell'Accordo di Moratoria era sospensivamente condizionata all'avveramento entro il 26 luglio 2018 ("Data di Efficacia") di talune condizioni tipiche per contratti della medesima natura. In data 20 luglio 2018 si sono verificate tutte le condizioni cui era sospensivamente condizionata l'efficacia dell'Accordo di Moratoria, tra le quali la formalizzazione del documento denominato "Comfort Letter" ("Comfort Letter"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG ovvero ad una newco ad essa riconducibile delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture di competenza della stessa relative ai c.d. Lotti Nord afferenti al progetto di sviluppo dell'area Milano Santa Giulia, una volta intervenuta, *inter alia*, l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato le nuove Linee Guida Strategiche per il biennio 2019-2020 che (A) confermano la già avviata valorizzazione degli asset in portafoglio e (B) prevedono la redazione di un piano che sviluppi nuove opportunità strategiche, il tutto come di seguito indicato.

(A) VALORIZZAZIONE ASSET IN PORTAFOGLIO

- **INIZIATIVA DI SVILUPPO MILANO SANTA GIULIA**

Area Nord

Completamento dell'iter istruttorio urbanistico della Variante al PII con la sottoscrizione della nuova Convenzione Urbanistica unitamente all'approvazione del Piano di Bonifica; tali attività risultano essenziali e propedeutiche alla valorizzazione delle aree secondo quanto previsto dall'accordo sottoscritto con Lendlease;

Area Sud

Con riferimento all'operazione in joint venture con Lendlease da realizzare nella zona Sud a ridosso della stazione di Rogoredo, si sta completando l'attività di progettazione svolta nel corso del 2018 -che ha tenuto conto anche delle richieste formulate da potenziali tenant con i quali sono in corso trattative avanzate per la sottoscrizione di uno o più contratti di locazione di cosa futura-



RISANAMENTO SpA

e si prevede l'inizio della costruzione dei due fabbricati Spark 1 e Spark 2 nei primi mesi del 2019.

- **IMMOBILI TRADING**

Con riferimento al complesso di fabbricati interamente affittati a SKY (canone di locazione annuale di circa 16 milioni di euro) si ricorda che il termine di esercizio dell'opzione call concessa a Lendlease per l'acquisto dello intero complesso, scadrà il prossimo 30 giugno 2019, fermo restando che nel caso in cui la stessa non fosse esercitata la Società darà tempestivamente corso ad un processo di valorizzazione anche mediante selezionati incontri con operatori qualificati.

Con riferimento agli altri immobili del gruppo in considerazione delle intercorse disdette dei contratti di locazione la società ha intenzione di valorizzare tali asset nei seguenti modi:

- via Grosio (MI): con l'ausilio di qualificati professionisti è stata predisposta una variante di destinazione d'uso in commerciale al fine di aumentarne la potenziale redditività e con l'intento di trovare un partner finanziario/immobiliare che congiuntamente alla società sviluppi l'iniziativa di valorizzazione con un orizzonte temporale di circa 3 anni; La variante presentata in Comune (la cui approvazione è prevista tra 12/18 mesi) comporta la conversione dei 18.000 mq da destinazione industriale a commerciale ed uffici.
- Torri di Quartesolo (Vi): ricerca di uno o più conduttori del fabbricato nello stato di fatto in cui si trova attualmente garantendo la manutenzione ordinaria al fine di rendere appetibile l'immobile a potenziali investitori per l'acquisto.

(B) NUOVE OPPORTUNITA' STRATEGICHE

Definiti gli accordi con Lendlease aventi ad oggetto lo sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia (principale asset del Gruppo) e definiti altresì gli accordi di riscadenziamento dell'indebitamento e di nuova finanza con il sistema bancario, la Società ritiene vi siano le premesse per individuare e sviluppare nuove opportunità di attività, sulla base dei seguenti "driver" strategici:

- 1) individuare e contribuire allo sviluppo delle zone limitrofe all'area MSG in partnership con Lendlease in un'ottica di ulteriore creazione di valore dell'area MSG già di proprietà;
- 2) possibile ingresso nel business residenziale BTR «build to rent» attraverso partnership / acquisizioni selezionate di piattaforme di gestione;
- 3) Proporsi quale co-partner con quota di minoranza per rilevare e portare a compimento iniziative immobiliari di sviluppo di piccola/media dimensione, localizzate nel nord Italia già finanziate dalle banche (ed in



RISANAMENTO SpA

particolare da quelle azioniste di Risanamento) e che si trovano in una situazione problematica.

Tale ambito di azione potrà essere ulteriormente sviluppato ed integrato con l'attività di supporto a potenziali investitori nella gestione amministrativa e operativa delle iniziative immobiliari grazie al know-how decennale in materia di sviluppo di progetti con le pubbliche amministrazioni.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Convocazione dell'assemblea

Il consiglio di amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 19 aprile 2018 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 29 aprile 2018, 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

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

Documentazione

La documentazione relativa all'Assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del Consiglio di Amministrazione e le proposte deliberative sulle materie poste all'ordine del giorno, verrà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato *emarket-Storage*, all'indirizzo www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente. La documentazione sarà altresì disponibile, nei medesimi termini, sul sito internet della società (<http://www.risanamentospa.com/assemblee-azionisti/assemblee/assemblee-2019>).

Milano, 4 febbraio 2019

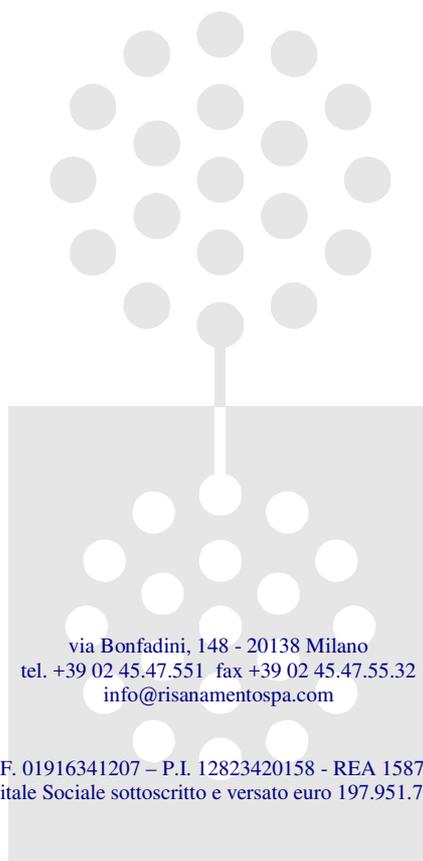
Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli
Tel. +39 02 4547551

Barabino & Partners S.p.A.:

Sabrina Ragone
s.ragone@barabino.it
Elena Bacis
e.bacis@barabino.it
Tel. +39 02 72023535



via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32
info@risanamentospa.com

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	31.12.2018	31.12.2017
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	35	14
	35	14
Attività materiali		
- Immobili di proprietà	37.336	39.090
- Altri beni	5.509	5.535
	42.845	44.625
Altre attività non correnti		
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	17.249	12.495
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	4.609	9.247
<i>di cui con parti correlate</i>	4.609	9.274
- Crediti vari e altre attività non correnti	143	147
	22.001	21.889
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	64.881	66.528
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	653.264	653.391
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6.466	15.499
<i>di cui con parti correlate</i>	10	61
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4.577	18.028
<i>di cui con parti correlate</i>	4.330	17.672
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	664.307	686.918
Attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	3.787	3.836
<i>di cui con parti correlate</i>	3.787	3.836
di natura non finanziaria	219.724	219.724
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	223.511	223.560
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	952.699	977.006
Patrimonio netto:		
quota di pertinenza della Capogruppo	142.532	167.598
quota di pertinenza dei Terzi		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	142.532	167.598
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	444.758	-
<i>di cui con parti correlate</i>	336.521	-
Benefici a dipendenti	2.102	1.975
Passività per imposte differite	7.322	7.223
Fondi per rischi e oneri futuri	88.791	93.470
Debiti vari e altre passività non correnti	3.456	11.297
<i>di cui con parti correlate</i>	-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	546.429	113.965
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	4.374	428.974
<i>di cui con parti correlate</i>	2.144	311.448
Debiti tributari	9.386	10.710
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	18.991	19.969
<i>di cui con parti correlate</i>	649	648
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	32.751	459.653
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	228.259	233.062
<i>di cui con parti correlate</i>	137.367	140.624
di natura non finanziaria	2.728	2.728
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	230.987	235.790
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	810.167	809.408
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	952.699	977.006

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	31 dicembre 2018	31 dicembre 2017
Ricavi	1.331	3.015
<i>di cui con parti correlate</i>	-	647
Variatione delle rimanenze	(118)	(3.850)
Altri proventi	878	629
<i>di cui con parti correlate</i>	-	293
Valore della produzione	2.091	(206)
Costi per servizi	(9.730)	(10.421)
<i>di cui con parti correlate</i>	(1.123)	(1.130)
Costi del personale	(4.078)	(3.953)
Altri costi operativi	(2.456)	(6.868)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(14.173)	(21.448)
Ammortamenti	(1.805)	(1.818)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(61)	(13)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(16.039)	(23.279)
Proventi finanziari	192	244
<i>di cui con parti correlate</i>	79	48
Oneri finanziari	(12.931)	(13.598)
<i>di cui con parti correlate</i>	(10.391)	(10.251)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(28.778)	(36.633)
Imposte sul reddito del periodo	1.004	2.089
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(27.774)	(34.544)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	2.708	10.614
<i>di cui con parti correlate</i>	(5.503)	(5.630)
RISULTATO DEL PERIODO	(25.066)	(23.930)
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(25.066)	(23.930)
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

RISANAMENTO SPA - CILIVISTICO - 31.12.2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

(euro)	31.12.2018	31.12.2017
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	35.470	14.279
	35.470	14.279
Attività materiali		
- Investimenti immobiliari	-	-
- Altri beni	91.747	104.075
	91.747	104.075
Altre attività non correnti		
- Partecipazioni in imprese controllate	392.602.732	376.889.733
- Crediti finanziari	429.857.318	436.921.391
<i>di cui con parti correlate</i>	429.857.317	436.921.391
- Crediti vari e altre attività non correnti	89.801	95.113
	822.549.851	813.906.237
Attività per imposte anticipate	6.793.737	6.807.285
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	829.470.805	820.831.876
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	17.176.719	18.066.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	10.107.319	8.014.602
<i>di cui con parti correlate</i>	6.116.546	4.212.024
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.148.157	16.540.135
<i>di cui con parti correlate</i>	3.121.043	16.257.818
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	30.432.195	42.621.456
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	859.903.000	863.453.332
PATRIMONIO NETTO (D)	169.293.441	197.951.785
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	359.989.069	-
<i>di cui con parti correlate</i>	252.977.909	-
Benefici a dipendenti	1.616.646	1.566.726
Fondi per rischi e oneri futuri	2.130.977	4.992.970
Debiti vari e altre passività non correnti	1.803.366	8.108.860
<i>di cui con parti correlate</i>	-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	365.540.058	14.668.556
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	268.913.276	595.000.340
<i>di cui con parti correlate</i>	268.913.276	490.015.013
Debiti tributari	7.365.610	8.081.713
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	48.790.615	47.750.938
<i>di cui con parti correlate</i>	44.475.193	44.138.131
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	325.069.501	650.832.991
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)	690.609.559	665.501.547
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	859.903.000	863.453.332

CONTO ECONOMICO SEPARATO

(euro)	31.12.2018	31.12.2017
Ricavi	2.179.060	3.996.739
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>2.179.060</i>	<i>2.946.739</i>
Variazione delle rimanenze	(890.000)	(3.200.000)
Altri proventi	78.433	557.445
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>293.251</i>
Valore della produzione	1.367.493	1.354.184
Costi per servizi	(4.061.065)	(3.775.678)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(308.611)</i>	<i>(297.709)</i>
Costi del personale	(2.802.542)	(2.791.777)
Altri costi operativi	(1.352.263)	(5.054.309)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	(6.848.377)	(10.267.580)
Ammortamenti	(37.551)	(45.837)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(18.683.725)	(18.295.000)
RISULTATO OPERATIVO	(25.569.653)	(28.608.417)
Proventi finanziari	14.132.564	14.600.462
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>14.095.090</i>	<i>14.404.886</i>
Oneri finanziari	(19.779.034)	(20.107.263)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(17.398.213)</i>	<i>(17.537.223)</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(31.216.123)	(34.115.218)
Imposte sul reddito del periodo	2.557.780	(246.943)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(28.658.343)	(34.362.161)
Risultato netto da attività destinate alla vendita		
RISULTATO DEL PERIODO	(28.658.343)	(34.362.161)