



RISANAMENTO SpA

Milano, 6 novembre 2017

COMUNICATO STAMPA

APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017

- Perdita consolidata pari ad euro 15,9 milioni di euro in linea con quella registrata al 30 settembre 2016 (perdita di 15,7 milioni di Euro)
- Posizione finanziaria consolidata netta pari a 626 milioni di euro (negativa) a fronte di 639 milioni di Euro (negativi) registrati al 30 settembre 2016 e di 648 milioni di Euro (negativi) registrati al 31 dicembre 2016
- Patrimonio consolidato netto positivo pari 176 milioni di euro a fronte di 241 milioni di euro al 30 settembre 2016 e 191 milioni di euro al 31 dicembre 2016
- Sottoscritto accordo vincolante con LendLease sull'iniziativa Milano Santa Giulia

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi in data odierna sotto la presidenza del Dott. Claudio Calabi, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017 che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

€/000	30-set-17	30-set-16	31-dic-16
Fatturato	1.632	4.067	4.719
Variazione delle rimanenze	419	(870)	(13.885)
Altri proventi	613	4.157	5.165
Valore della produzione	2.664	7.354	(4.001)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(9.428)	(6.495)	(24.155)
Risultato Operativo	(10.794)	(8.338)	(25.780)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(20.094)	(16.734)	(64.182)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	4.148	1.078	(1.270)
Risultato Netto	(15.946)	(15.656)	(65.452)

€/000	30-set-17	31-dic-16	30-set-16
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	877.392	910.937	923.962
Patrimonio Netto	175.582	191.484	241.240
Posizione Finanziaria Netta	(626.182)	(648.238)	(639.339)
Totale passività	808.353	820.143	816.985

Il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017, evidenzia un risultato netto negativo di 15,9 milioni di Euro, in linea con quello registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 15,7 milioni di Euro).

Il patrimonio netto consolidato si attesta a 175,6 milioni contro i 191,5 milioni di euro del 31 dicembre 2016 e i 241,2 milioni di euro al 30 settembre 2016 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 626 milioni di euro (negativa) risulta in leggero miglioramento con quanto rilevato al 31 dicembre 2016 (648 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2016 (639 milioni di Euro negativi).



RISANAMENTO SpA

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2016 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione si conferma che l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo nei prossimi mesi, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" e di "reddito" presenti in portafoglio e si focalizzerà nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentrerà sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma mentre per l'area Sud (già edificata per l'85%) potrà prevedere nei prossimi mesi – nell'ambito ed in esecuzione dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease – l'inizio della realizzazione dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l'edificazione.

Considerato che la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2017 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 2016.

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 della Società e 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, in conformità anche ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2017 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

2. Stato di implementazione del piano finanziario del Gruppo Risanamento

La società sta operando secondo le LINEE GUIDA STRATEGICHE per il biennio 2016 – 2017 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2016 ed aggiornate da quello tenutosi in data 1 febbraio 2017 che prevedono una sostanziale prosecuzione del Piano Industriale Finanziario 2009/2014 con i necessari adeguamenti all'attuale contesto operativo della Società. In particolare le trattative con LendLease si sono concluse positivamente con la sottoscrizione dell'accordo vincolante, come meglio di seguito illustrato negli eventi successivi alla chiusura del trimestre.

Eventi successivi alla chiusura del trimestre

Con riferimento all'accordo vincolante sottoscritto con Lendlease in data 1 novembre 2017, Risanamento comunica quanto segue:

Risanamento S.p.A. (la "Società") e le controllate Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG"), MSG Residenze S.r.l. ("MSG R" e, congiuntamente con MSG, le "Parti MSG") hanno sottoscritto – a valle di un lungo ed articolato negoziato – con Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") un accordo vincolante denominato Project Development Agreement ("PDA") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Nord, aree costituenti



RISANAMENTO SpA

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 da comunicato diffuso al mercato in data 12 giugno 2017), in relazione alle quali è in corso l'iter di approvazione della variante al Masterplan (ad oggi prevista entro i prossimi 12/18 mesi) 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.

Ai sensi del predetto PDA, l'operazione prevede lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Nord tra le Parti MSG e Lendlease attraverso la realizzazione, in un'ottica di cooperazione tendente alla creazione di valore e alla massimizzazione dei proventi, di un progetto di medio-lungo periodo - con durata in linea alla durata della convenzione urbanistica da stipularsi con il Comune di Milano (10 anni, salvo successive eventuali proroghe) - che prevede di suddividere le aree interessate dall'accordo in n. 12 (dodici) Macro Unità, ossia aggregazioni convenzionali di lotti funzionali che potranno essere progressivamente sviluppati in coerenza temporale con il cronoprogramma previsto dalla Convenzione, tenuto altresì conto della flessibilità necessaria per progetti di così lungo periodo delle condizioni di mercato.

L'efficacia del PDA è sospensivamente condizionata (i) all'approvazione della modifica della variante al Masterplan attualmente all'esame del Comune di Milano, con la conseguente sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica firmata con il Comune stesso, (ii) al sostegno delle banche finanziatrici del gruppo Risanamento, mediante il riscadenziamento dell'indebitamento attualmente in capo alla Società ed a MSG R nei confronti delle stesse, nonché mediante il reperimento di nuova finanza per sostenere i costi relativi alle attività di bonifica e alle opere di urbanizzazione generale rinvenienti dal progetto, successivamente rimborsati da Lendlease, con importo concordato man mano che lo sviluppo immobiliare procede.

Lo sviluppo immobiliare sarà attuato previa realizzazione da parte di MSG delle necessarie attività di bonifica dei terreni e mediante la successiva cessione, ad un valore in linea con i valori di carico, dei lotti bonificati ad altrettante società di progetto che, secondo un programma temporale da attuarsi attraverso fasi successive, si renderanno proprietarie delle Macro Unità stesse. Tali società di progetto passeranno sotto il controllo di Lendlease che in qualità di development manager ne curerà lo sviluppo. Parallelamente verranno realizzate le opere di urbanizzazione (sia quelle di carattere generale, a cura di MSG, sia quelle a servizio delle singole Macro Unità, a cura di Lendlease).

Il PDA prevede inoltre che Lendlease riconosca alle Parti MSG, a decorrere da n. 20 giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del PDA e degli altri transaction documents, anticipazioni del corrispettivo dovuto per la cessione dei lotti pari a complessivi Euro 10 milioni, dei quali Euro 5 milioni nel 2017 ed Euro 5 milioni nel 2018.

Una volta rilasciate dal Comune di Milano le necessarie autorizzazioni ed avuta evidenza dell'eseguita bonifica da parte di MSG e secondo le condizioni di mercato Lendlease provvederà a finanziare integralmente nelle diverse forme (equity/finanziamento) le suddette società di progetto per la totale realizzazione delle relative opere di edificazione sui lotti afferenti alle Macro Unità cedute secondo le fasi temporali di cui sopra.

Alle Parti MSG verranno riconosciuti, a fronte della cessione dei lotti, diritti di governance ed economici nelle singole società veicolo, che prevedono in particolare che gli utili rivenienti dallo sviluppo immobiliare dei c.d. Lotti Nord secondo le fasi temporali concordate, al netto dei costi di realizzazione, saranno distribuiti tra le Parti MSG e Lendlease secondo un meccanismo di distribuzione indicato nelle pattuizioni intervenute tra le parti, sul presupposto di consentire alla Società una valorizzazione delle aree in linea con i valori di bilancio delle stesse.

L'operazione prevede complessivamente ricavi per un potenziale di oltre 2 miliardi di euro per tutta la durata dello sviluppo immobiliare, condizionati all'andamento del mercato e costi di realizzazione tra opere private e pubbliche per circa 1,2 miliardi di euro escluso il valore del terreno.



RISANAMENTO SpA

La partnership per lo sviluppo dei Lotti Nord costituisce il consolidamento del progetto di ripartenza di Milano Santa Giulia, insieme a Lendlease, primario operatore internazionale che ne ha apprezzato le peculiarità e le caratteristiche.

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.

Il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2017 sarà messo a disposizione del pubblico, presso la sede sociale in Milano, via Bonfadini n. 148, nonché sul sito internet <http://www.risanamentospa.com/bilanci-e-relazioni/> e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket-Storage, all'indirizzo www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente. Della messa a disposizione sarà altresì data comunicazione al mercato mediante pubblicazione di avviso finanziario.

Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli

Tel. +39 02 4547551

Barabino & Partners S.p.A.:

Sabrina Ragone

s.ragone@barabino.it

Elena Bacis

e.bacis@barabino.it

Tel. +39 02 72023535

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	variazioni
	a	b		a-b
Attività non correnti:				
Attività immateriali				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita				
- Attività immateriali a vita definita	15	19	-	(4)
	15	19	-	(4)
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	-	-	31	-
- Immobili di proprietà	39.529	40.844	41.283	(1.315)
- Altri beni	5.548	5.585	5.589	(37)
	45.077	46.429	46.903	(1.352)
Altre attività non correnti				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	12.000	-	-	12.000
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	-	-	1	-
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	9.590	248	248	9.342
<i>di cui con parti correlate</i>	9.590	248	248	9.342
- Crediti vari e altre attività non correnti	131	23.486	23.389	(23.355)
	21.721	23.734	23.638	(2.013)
Attività per imposte anticipate	-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	66.813	70.182	70.541	(3.369)
Attività correnti:				
Portafoglio immobiliare	657.668	691.213	704.213	(33.545)
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	9.728	10.382	31.280	(654)
<i>di cui con parti correlate</i>	61	61	51	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	22.386	11.996	19.709	10.390
<i>di cui con parti correlate</i>	21.964	5.100	7.577	16.864
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	689.782	713.591	755.202	(23.809)
Attività destinate alla vendita:				
di natura finanziaria	7.616	2.930	7.564	4.686
<i>di cui con parti correlate</i>	7.616	2.930	7.564	4.686
di natura non finanziaria	219.724	224.924	224.918	(5.200)
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	227.340	227.854	232.482	(514)
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	983.935	1.011.627	1.058.225	(27.692)
Patrimonio netto:				
quota di pertinenza della Capogruppo	175.582	191.484	241.240	(15.902)
quota di pertinenza dei Terzi				
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	175.582	191.484	241.240	(15.902)
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	-	3.690	4.013	(3.690)
<i>di cui con parti correlate</i>	-	-	-	-
Benefici a dipendenti	1.950	1.841	1.780	109
Passività per imposte differite	7.579	8.634	9.591	(1.055)
Fondi per rischi e oneri futuri	88.516	88.859	90.857	(343)
Debiti vari e altre passività non correnti	13.258	25.423	16.277	(12.165)
<i>di cui con parti correlate</i>	-	336	336	(336)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	111.303	128.447	122.518	(17.144)
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	427.870	420.904	417.743	6.966
<i>di cui con parti correlate</i>	308.662	300.369	297.916	8.293
Debiti tributari	11.094	9.464	7.014	1.630
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	17.454	19.782	21.875	(2.328)
<i>di cui con parti correlate</i>	648	312	312	336
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	456.418	450.150	446.632	6.268
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:				
di natura finanziaria	237.904	238.818	245.104	(914)
<i>di cui con parti correlate</i>	143.705	143.573	146.442	132
di natura non finanziaria	2.728	2.728	2.731	-
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	240.632	241.546	247.835	(914)
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	808.353	820.143	816.985	(11.790)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	983.935	1.011.627	1.058.225	(27.692)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2017	al 30.9.2017 a	3° trimestre 2016	al 30.9.2016 b	variazioni a - b	
					assolute	%
Ricavi	328	1.632	651	4.067	(2.435)	(60)
<i>di cui con parti correlate</i>	-	647	323	970	(323)	
Variazione delle rimanenze	110	419	506	(870)	1.289	(148)
Altri proventi	10	613	2.458	4.157	(3.544)	(85)
<i>di cui con parti correlate</i>	-	293	145	438	(145)	
Valore della produzione	448	2.664	3.615	7.354	(4.690)	(64)
Costi per servizi	(2.070)	(7.837)	(2.895)	(8.869)	1.032	(12)
<i>di cui con parti correlate</i>	(282)	(846)	(287)	(896)	50	
Costi del personale	(896)	(2.888)	(945)	(3.101)	213	(7)
Altri costi operativi	(385)	(1.367)	(455)	(1.879)	512	(27)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(2.903)	(9.428)	(680)	(6.495)	(2.933)	45
Ammortamenti	(453)	(1.365)	(456)	(1.385)	20	(1)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	2	(1)	(187)	(458)	457	(100)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(3.354)	(10.794)	(1.323)	(8.338)	(2.456)	29
Proventi finanziari	17	196	2.157	2.440	(2.244)	(92)
<i>di cui con parti correlate</i>	-	-	-	1	(1)	
Oneri finanziari	(3.888)	(10.482)	(3.450)	(10.358)	(124)	1
<i>di cui con parti correlate</i>	(2.577)	(7.668)	(2.578)	(7.684)	16	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(7.225)	(21.080)	(2.616)	(16.256)	(4.824)	30
Imposte sul reddito del periodo	(30)	986	(81)	(478)	1.464	(306)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAME	(7.255)	(20.094)	(2.697)	(16.734)	(3.360)	20
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	909	4.148	938	1.078	3.070	285
<i>di cui con parti correlate</i>	(1.409)	(4.252)	(1.440)	(3.923)	(329)	
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(6.346)	(15.946)	(1.759)	(15.656)	(290)	2
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(6.346)	(15.946)	(1.759)	(15.656)	(290)	2
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	-

(euro)	a	b	Variazioni a - b	
			assolute	%
- Utile (perdita) per azione base:				
- da attività in funzionamento	(0,011)	(0,009)	(0,002)	20
- da attività destinate alla vendita	0,002	0,001	0,001	201
Utile (perdita) per azione base	(0,009)	(0,008)	(0,001)	8