



## RISANAMENTO SpA

Milano, 31 luglio 2013

### COMUNICATO STAMPA

#### APPROVATA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2013

- **Perdita consolidata netta di 19,6 milioni di Euro, a fronte della perdita 38,4 milioni di euro al 30 giugno 2012**
- **Posizione finanziaria netta negativa pari a 1.803,3 milioni di euro contro 1,855,7 milioni di euro al 30 giugno 2012**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi il giorno 31 luglio 2013 sotto la presidenza dell' Avv. Daniele G. Discepolo, ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2013 che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

€/000	30-giu-13	30-giu-12	31-dic-12
Fatturato	30.820	33.351	65.764
Variazione delle rimanenze	940	0	(17.457)
Altri proventi	5.896	6.524	13.458
<b>Valore della produzione</b>	<b>37.656</b>	<b>39.875</b>	<b>61.765</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti</b>	<b>12.635</b>	<b>16.598</b>	<b>11.616</b>
<b>Risultato Operativo</b>	<b>20.130</b>	<b>5.693</b>	<b>3.329</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(18.496)</b>	<b>(38.602)</b>	<b>(108.492)</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>(19.643)</b>	<b>(38.417)</b>	<b>(113.199)</b>

€/000	30-giu-13	31-dic-12	30-giu-12
<b>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</b>	<b>1.608.004</b>	<b>1.728.724</b>	<b>1.741.397</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>(204.600)</b>	<b>(222.432)</b>	<b>(144.323)</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(1.803.290)</b>	<b>(1.912.787)</b>	<b>(1.855.691)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>1.972.199</b>	<b>2.122.976</b>	<b>2.083.755</b>

*Nota: il dato della posizione finanziaria netta al 30 giugno 2013 include il prestito obbligazionario Convertendo pari a 271 milioni di euro.*

Il risultato ante imposte ed il risultato netto del Gruppo al 30 giugno 2013 beneficiano degli effetti positivi (circa 16,5 milioni di Euro) derivanti dalla vendita dell'immobile sito in Parigi – Avenue des Champs-Élysées 118.

Escludendo gli effetti positivi legati alla cessione dell'immobile parigino, i risultati relativi al primo semestre dell'esercizio si presentano sostanzialmente in linea con quanto rilevato nel corrispondente periodo del precedente esercizio. A tal riguardo si fa presente che i risultati del Gruppo, positivi a livello di EBIDTA ed EBIT anche a seguito delle iniziative volte al contenimento dei costi di funzionamento, continuano a risentire negativamente del costo dell'indebitamento.

La posizione finanziaria netta risulta in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2012 grazie agli effetti della cessione dell'immobile di Parigi che ha generato un deconsolidamento di circa 87 milioni di debiti oltre ad un incasso di circa 24 milioni di euro ed agli effetti derivanti dalle valutazioni degli strumenti derivati (che al 30 giugno ammontano a circa 108 milioni di euro negativi rispetto all'importo di circa 142 milioni di euro negativi del 31 dicembre 2012 ed a circa 148 milioni di euro negativi del 30 giugno 2012).

Si ricorda infine che il dato al 30 giugno 2013 include il prestito obbligazionario convertendo ammontante a circa 271 milioni di euro (267 milioni di euro al 31 dicembre 2012 e 263 milioni di euro al 30 giugno 2012).

Il prosieguo dell'esercizio 2013 vede il Gruppo Risanamento impegnato principalmente nella gestione del portafoglio immobiliare italiano ed estero e nella prosecuzione delle attività concernenti il progetto Milano



## RISANAMENTO SpA

Santa Giulia con particolare riguardo a quelle connesse alla situazione ambientale del medesimo progetto ed alla predisposizione della variante urbanistica.

Per quanto riguarda i risultati attesi nel 2013, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo sarà caratterizzata, come per gli esercizi precedenti ed in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione, dalle iniziative finalizzate principalmente all'ulteriore ridimensionamento dell'indebitamento finanziario, evidenziando che, in assenza di eventi straordinari e/o di significative dismissioni, il risultato economico atteso negativo potrebbe essere in miglioramento rispetto a quello conseguito nell'esercizio 2012 (significativamente influenzato dagli effetti di poste straordinarie e di natura valutativa).

\*\*\*\*\*

**Note informative richiesta dall'Autorità di vigilanza dei mercati (Consob) ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs n. 58/98**

### **1. Posizione finanziaria netta:**

La posizione finanziaria netta consolidata è quella evidenziata nel seguente prospetto:

(valori in €/000)

	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.06.2012</b>
● Passività finanziarie correnti	(438.966)	(136.650)	(127.650)
● Passività finanziarie non correnti	(1.388.388)	(1.718.915)	(1.779.872)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	(87.014)	
● Disponibilità e cassa	23.017	28.761	50.786
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	1.047	1.031	1.045
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(1.803.290)</b>	<b>(1.912.787)</b>	<b>(1.855.691)</b>

Le "Disponibilità e cassa" sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 14 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.



## RISANAMENTO SpA

La posizione finanziaria netta della Risanamento S.p.A. è quella evidenziata nel seguente prospetto:

(valori in €/000)

	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
● Passività finanziarie correnti	(648.656)	(371.257)	(387.745)
● Passività finanziarie non correnti	(358.084)	(618.317)	(556.483)
● Disponibilità e cassa	4.842	11.815	26.167
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	609.473	580.680	625.488
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(392.425)</b>	<b>(397.079)</b>	<b>(292.573)</b>

Le “**disponibilità e cassa**” sono relative a disponibilità presso le banche, di cui Euro 0,4 milioni vincolate e oggetto di garanzia.

### **2. Posizioni debitorie scadute**

Di cui:

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 30 giugno 2013 è di 3,6 milioni di euro, contro i 4,1 milioni al 31 dicembre 2012 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso, come al 31 dicembre 2012, sono pari a 2,4 milioni di euro.

- Debiti tributari

Alla data del 30 giugno 2013 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 giugno 2013 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso anche alla luce delle moratorie sottoscritte o in corso di formalizzazione per i finanziamenti relativi alla iniziativa Milano Santa Giulia.



## RISANAMENTO SpA

### **3. Rapporti tra le società del gruppo e le entità correlate**

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**

(importi in €/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate	309					
Società Correlate (Istituti di credito)		4.360		(454.575)	(102.187)	
Altre società Correlate	659		1.572	(7.931)	(1.136)	(6.371)
<b>Totale</b>	<b>968</b>	<b>4.360</b>	<b>1.572</b>	<b>(462.506)</b>	<b>(103.323)</b>	<b>(6.371)</b>

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

### **RAPPORTI ECONOMICI**

(importi in €/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Correlate (Istituti di credito)			(2.289)	1	(12.046)
Altre società Correlate	664	727			(83)
<b>Totale</b>	<b>664</b>	<b>727</b>	<b>(2.289)</b>	<b>1</b>	<b>(12.129)</b>



## RISANAMENTO SpA

### 4. Rapporti tra Risanamento S.p.A. e imprese controllate, collegate controllanti e correlate

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate e correlate:

#### **RAPPORTI PATRIMONIALI**

(importi in €/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	609.148		179.289		(348.701)	(90.418)
Società Collegate	309					
Società Correlate (Istituti di credito)		1.971		(324.205)	(33.704)	
Altre società Correlate			1.572			(5.488)
<b>Totale</b>	<b>609.457</b>	<b>1.971</b>	<b>180.861</b>	<b>(324.205)</b>	<b>(382.405)</b>	<b>(95.906)</b>

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

#### **RAPPORTI ECONOMICI**

(importi in €/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.495	0		13.301	(6.918)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1.372)	0	(7.613)
Altre società Correlate	640	706			
<b>Totale</b>	<b>2.135</b>	<b>706</b>	<b>(1.372)</b>	<b>13.301</b>	<b>(14.531)</b>

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



## RISANAMENTO SpA

### **5. 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 in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 14 luglio 2009 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 giugno 2013 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

\*\*\*\*\*

Con riferimento ad alcuni contratti di finanziamento viene di seguito data informativa circa la loro attuale situazione

#### ***(1) Contratto di finanziamento tra Sviluppo Comparto 3 S.r.l. e UniCredit relativo al finanziamento in essere per un valore nominale di Euro 20.000 migliaia.***

Con riferimento al sopra citato finanziamento si fa presente che il termine di scadenza originariamente previsto, ovvero il 27 febbraio 2012 è stato prorogato dalla banca finanziatrice (nonché banca Agente) al giorno 30 giugno 2013. In considerazione del fatto che la banca Agente (unitamente agli altri due istituti di credito finanziatori) ha già deliberato l'operazione di rimodulazione del finanziamento in oggetto e tenuto altresì conto delle avanzate trattative raggiunte in merito alla richiesta di finanziamento effettuata da Sviluppo Comparto 3 per la costruzione della terza torre SKY, si ritiene che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata entro il terzo trimestre 2013: A tal riguardo si fa presente che le parti hanno convenuto un term sheet vincolante volto a disciplinare quanto sopra indicato.

#### ***(2) Contratto di finanziamento fondiario tra MSG Residenze S.r.l. e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank AG relativo al finanziamento in essere per un valore di Euro 114 milioni circa.***

Il perdurare del provvedimento di sequestro dell'Area Milano Santa Giulia ha comportato uno slittamento dello sviluppo dell'iniziativa. Conseguentemente, come già riportato nella relazione finanziaria 2012, Msg Residenze, proprio per tener conto di questo aspetto di non poca rilevanza, ha inviato alle banche attualmente finanziatrici del progetto (IntesaSanPaolo, Deutsche Pfandbriefbank AG) la richiesta di una moratoria a tutto il 31 dicembre 2014 per il pagamento delle rate trimestrali di capitale e di interessi in scadenza a partire dal 31 marzo 2013 e sino al 31 dicembre 2014.

A tal riguardo sono intercorsi plurimi incontri volti alla definizione della sopracitata richiesta tenendo peraltro in debita considerazione la prospettiva di una eventuale formalizzazione della proposta avanzata da Idea Fimit circa lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto anche a seguito dello scenario venutosi a delineare è stata formulata una richiesta di moratoria inizialmente da concedere sino a tutto il 31 dicembre 2013. Gli istituti bancari coinvolti nel recepire la richiesta hanno attivato i propri processi di valutazione e si sono già dichiarati disponibili a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti. Si ritiene che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

#### ***(3) Contratto di finanziamento tra Risanamento e Banca Popolare di Milano relativo al finanziamento in essere per un valore di Euro 63,4 milioni circa.***

Come per il precedente finanziamento il perdurare del provvedimento di sequestro dell'Area Milano Santa Giulia ha comportato uno slittamento dello sviluppo dell'iniziativa. Conseguentemente, come già riportato nella relazione finanziaria 2012, Risanamento, proprio per tener conto di questo aspetto di non poca rilevanza, ha inviato alla banca finanziatrice la richiesta di una moratoria a tutto il 31 dicembre 2014 per il pagamento delle rate semestrali di capitale e di interessi in scadenza a partire dal 30 giugno 2013 e sino al 31 dicembre 2014.

A tal riguardo sono intercorsi plurimi incontri volti alla definizione della sopracitata richiesta tenendo peraltro in debita considerazione la prospettiva di una eventuale formalizzazione della proposta avanzata da Idea Fimit circa lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto anche a seguito dello scenario venutosi a delineare è stata formulata una richiesta di moratoria inizialmente da concedere sino a tutto il 31 dicembre



## RISANAMENTO SpA

2013. L'istituto bancario nel recepire la richiesta ha attivato i propri processi di valutazione ed ha comunicato la propria disponibilità a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti, vincolando comunque la concessione della moratoria all'ottenimento di analogo provvedimento da parte delle altre banche finanziatrici del progetto Milano Santa Giulia (IntesaSanPaolo, Deutsche Pfandbriefbank AG). Come indicato per il contratto di finanziamento precedente, si ritiene che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

**(4) Contratto di finanziamento tra Etoile Saint-Augustin/Etoile Saint-Florentin/Etoile Rome/Etoile 50 Montaigne/Etoile 54 Montaigne/Etoile Actualis, Risanamento Europe s.à.r.l. e Westdeutsche Immobilienbank relativo al finanziamento in essere per un valore di Euro 585 milioni circa.**

Con riferimento al contratto in questione si fa presente che successivamente al 31 marzo 2013 alcuni conduttori degli immobili oggetto del finanziamento hanno manifestato la loro volontà di rilasciare i locali oggetto dei rispettivi contratti di locazione in essere, circostanza quest'ultima che incide sul covenant dell'interest cover ratio. Sono stati immediatamente attivati i canali commerciali al fine di sostituire nel più breve tempo possibile le locazioni in uscita, e, a conferma dell'interesse riscontrato sul mercato per tali immobili da diversi potenziali conduttori, recentemente la società Etoile Saint-Florentin ha sottoscritto con la società Valentino un importante contratto di locazione. Alla luce di quanto indicato ed alle possibili future evoluzioni sono iniziati alcuni contatti con le banche finanziatrici in merito alle metodologie di calcolo dell'interest cover ratio (ICR) e all'impatto dei suddetti recenti eventi su tale covenant. A seguito di plurimi incontri con tali banche, è stato da ultimo proposto di (i) di procedere ad una riduzione temporanea del nozionale del contratto di copertura del rischio tasso attualmente in vigore, a fronte del pagamento di un importo di Euro 2.500.000 in favore della banca che ha sottoscritto tale contratto di copertura; nonché (ii) fissare per il periodo successivo a suddetta riduzione, un cap al nozionale del contratto di copertura del rischio tasso pari al 2% dell'importo erogato e non ancora rimborsato ai sensi del contratto di finanziamento in epigrafe. Si è in attesa di ricevere dalle banche finanziatrici la conferma circa la suddetta proposta di ristrutturazione del contratto di copertura del rischio tasso per, eventualmente, procedere alla formalizzazione dei necessari accordi con le stesse banche.

**6. Approvazione e stato di avanzamento del piano di ristrutturazione del debito e**

**7. Approvazione e stato di implementazione del piano finanziario del Gruppo Risanamento**

Risanamento ha sempre dato attuazione al Piano di Ristrutturazione. Si deve peraltro rilevare (come già indicato nel Comunicato Stampa diffuso il 29 aprile 2013) come alcuni degli elementi sottesi al Piano di Ristrutturazione stesso non abbiano ancora trovato - a motivo di alcune circostanze oggettive e già rese note al mercato - compiuta attuazione. Ci si riferisce in particolare: (a) ai ritardi connessi all'iniziativa Milano Santa Giulia (i cui tempi di realizzazione hanno subito e stanno subendo, anche a causa del sequestro cui è ancora soggetta l'area, ritardi rispetto alle ipotesi del Piano di Ristrutturazione; in relazione a tale iniziativa sono state rese note le trattative in essere con Idea Fimit SGR S.p.A.); (b) alle trattative in corso con il ceto bancario in relazione alla copertura finanziaria per gli investimenti relativi alla realizzazione della terza torre del complesso Sky (all'interno dell'area Milano Santa Giulia - parte sud), per la quale è stato ottenuto decreto di dissequestro con conseguente disponibilità dell'area; (c) ai tempi di incasso del saldo prezzo relativo alla vendita dell'Area Falck originariamente previsto entro il 31 dicembre 2012 (in relazione al quale incasso Risanamento ha avviato un arbitrato nei confronti dell'acquirente).

In considerazione di quanto sopra evidenziato, Risanamento ha ritenuto di dismettere un immobile sito a Parigi, e precisamente in data 31 gennaio 2013 la controllata Risanamento Europe S.à.r.l. ha dato esecuzione all'accordo con Pramerica Real Estate Investors stipulato in data 19 dicembre 2012, nel quale era previsto che Risanamento Europe vendesse tutte le quote da essa detenute nel capitale della società di diritto francese Etoile 118 Champs-Élysées SARL che a sua volta controlla Etoile Elysées SCI, società di diritto francese proprietaria di un immobile sito a Parigi - Avenue des Champs-Élysées 118 (75008) destinato a uso ufficio e vendita al pubblico.

L'operazione ha evidenziato una valorizzazione dell'immobile pari a circa € 135 milioni. La conclusione dell'operazione ha comportato una diminuzione dell'indebitamento consolidato del Gruppo Risanamento pari a circa € 87 milioni e un incasso netto di circa € 24 milioni. Si fa presente inoltre che a garanzia



## RISANAMENTO SpA

dell'adempimento di eventuali obblighi di indennizzo e di altri eventuali obblighi contrattualmente previsti a carico della parte venditrice è stato costituito un deposito cauzionale dell'importo di 3,5 € milioni ed avente una durata di 18 mesi a partire dal gennaio 2013. Gli effetti economici complessivi dell'operazione ammontano a circa 26 milioni di euro di cui 16,5 rilevati nel semestre in oggetto di analisi mentre la restante parte è stata già contabilizzata nel corso del 2012.

Infine si evidenzia che, a seguito dell'elevato interesse che il portafoglio parigino riscuote da parte di investitori istituzionali/internazionali e delle manifestazioni pervenute in maniera non formalmente sollecitata da parte della società, è stato avviato, con l'ausilio del advisor Leonardo & co, un processo strutturato volto alla valorizzazione dello stesso al quale sono stati invitati primari investitori internazionali.

Per quanto concerne il progetto di sviluppo Milano Santa Giulia si segnalano di seguito i principali accadimenti intercorsi nel primo semestre 2013.

### Macrounità 1 (Zona Sud/Rogoredo)

Il 17 maggio 2013 è stato notificato il decreto di dissequestro delle aree relative ai lotti Sud dell'iniziativa Milano Santa Giulia dove è previsto che vengano realizzati (tra gli altri) gli immobili SKY ed NH. A seguito di tale accadimento il Comune di Milano ha immediatamente rilasciato il permesso di costruire del fabbricato SKY mentre è in corso di rilascio il permesso di costruire del fabbricato NH per il quale nel corso del mese di settembre partirà la gara per individuare l'impresa che realizzerà la costruzione. Si fa presente inoltre che con riferimento al fabbricato SKY sono in corso avanzate trattative con gli Istituti bancari per la concessione del finanziamento.

Infine si segnala che sono proseguiti i lavori di arredo urbano del parco trapezio il cui completamento ed inaugurazione è previsto per la fine del mese di Settembre 2013.

### Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze "Ellisse") – Zona Nord

Con riferimento alle Macro Unità 2-3 – Zona nord sono proseguite le attività propedeutiche alla predisposizione della variante al "Masterplan". Con la prosecuzione della collaborazione con lo Studio Foster & Partners e unitamente ad un team di consulenti di alto profilo è stata predisposta una bozza di Masterplan in variante a quanto approvato nel Marzo 2005 che è stata presentata in via preliminare al Comune di Milano in data 19 Febbraio 2013 ed alla popolazione residente in data 20 aprile 2013; i prossimi mesi vedranno un periodo di confronto con l'Amministrazione Comunale al fine di definire gli aspetti quantitativi, di offerta dei servizi pubblici e spazi verdi.

### Aggiornamento sul provvedimento di sequestro preventivo delle aree di Milano Santa Giulia.

Relativamente agli aspetti ambientali, si fa presente che a seguito della gara di appalto, è stato affidato l'incarico di progettazione del Piano di Bonifica alla società internazionale Foster Wheeler, che provvederà alla redazione del progetto in accordo con gli Enti Competenti.

### **Eventi successivi alla chiusura del semestre**

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha altresì esaminato la nuova proposta vincolante contenente le linee guida dell'operazione concernente l'iniziativa Milano Santa Giulia pervenuta da Idea Fimit Sgr in data 30 luglio 2013, all'esito degli ulteriori confronti intervenuti tra le parti e previa condivisione del Master Plan, esame del Business Plan e condivisione del Regolamento del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di accettare tale proposta dando mandato all'Amministratore Delegato Claudio Calabi per la sottoscrizione della stessa.

La proposta prevede l'impegno di Idea Fimit ad istituire un fondo mediante:



## RISANAMENTO SpA

- (a) apporto dell'iniziativa Milano Santa Giulia da parte di Milano Santa Giulia S.p.a. e MSG Residenze S.r.l. (gli "Apportanti") società proprietarie del complesso immobiliare Milano Santa Giulia (il "Complesso Immobiliare") ad un valore non inferiore a 713 milioni di euro (i) ridotto convenzionalmente di un importo pari ad Euro 66 milioni corrispondente alla stima dei residui oneri di bonifica del Complesso Immobiliare quali quantificati dagli Apportanti e da Risanamento, e, comunque (ii) al netto dell'importo dell'indebitamento oggetto di accollo, esterno e liberatorio per gli Apportanti, al Fondo ovvero comunque altrimenti assunto dal Fondo - il tutto subordinatamente alla conferma di tali valori da parte dell'esperto indipendente (l' "Apporto");
- (b) contestuale sottoscrizione in denaro di Quote da parte di un numero limitato di investitori qualificati (i "Nuovi Investitori") per un importo pari ad Euro 60 milioni (la "Sottoscrizione").

Si prevede che, contestualmente all'Apporto, (i) il Fondo assuma un indebitamento finanziario di circa Euro 325 milioni che deriverà dalla rimodulazione di quello attualmente gravante sul Complesso Immobiliare, a mezzo di accollo dell'indebitamento degli Apportanti con effetto esterno e liberatorio per gli stessi ovvero in base ad altra struttura finanziaria comunque finalizzata al raggiungimento del medesimo risultato (l'"Accollo"), e (ii) il Fondo ottenga finanziamenti bancari, senior e capex di tipo revolving per finanziare i *closing cost*, i costi operativi e di bonifica e l'avvio delle attività di sviluppo del Complesso Immobiliare, delle correlate linee IVA, nonché delle linee per firma per l'importo necessario per il rilascio delle fidejussioni a favore del Comune di cui sarà previsto il subentro da parte del Fondo (tali finanziamenti complessivamente il "Nuovo Finanziamento").

Il perfezionamento dell'Apporto, della Sottoscrizione e dell'Accollo è subordinato all'avveramento delle condizioni sospensive contrattualmente previste, tra le quali si segnalano in particolare, la finalizzazione dei necessari accordi relativi all'Apporto, l'ottenimento da parte di IDeA Fimit, per conto del Fondo, del Nuovo Finanziamento nonché l'assenza di impedimenti collegati al provvedimento di sequestro attualmente gravante su parte del Complesso Immobiliare.

Ove una o più delle condizioni sospensive non si verifichi entro il termine del 31 dicembre 2013 (salvo rinuncia e con facoltà unilaterale di Idea Fimit di prorogare tale termine sino al 31 marzo 2014) le parti saranno libere da tutti gli obblighi rivenienti dall'accettazione della nuova offerta vincolante.

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

La Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2013, unitamente alla relazione della Società di Revisione, sarà messa a disposizione del pubblico, presso la sede sociale in Milano, via Bonfadini n. 148, e presso Borsa Italiana S.p.A., nonché sul sito internet <http://www.risanamentospa.com/bilanci-e-relazioni/> nei termini di legge. Della messa a disposizione sarà data comunicazione al mercato mediante pubblicazione di avviso finanziario.

\*\*\*\*\*

### Per informazioni:

Investor Relator: Giuseppe Colli

Image Building S.r.l.  
Tel. +39 02 89011300 - Cell. +39 335 1245184

## Stato Patrimoniale consolidato

(migliaia di euro)	30.06.2013	31.12.2012	variazioni
	a	b	a-b
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	229	233	(4)
- Attività immateriali a vita definita	229	233	(4)
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	891.974	899.347	(7.373)
- Immobili di proprietà	47.067	47.958	(891)
- Altri beni	6.819	6.887	(68)
	945.860	954.192	(8.332)
Altre attività non correnti			
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	34	37	(3)
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	1.031	1.015	16
<i>di cui con parti correlate</i>	968	984	(16)
- Crediti vari e altre attività non correnti	22.372	23.293	(921)
	23.437	24.345	(908)
Attività per imposte anticipate	14.110	18.758	(4.648)
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>983.636</b>	<b>997.528</b>	<b>(13.892)</b>
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	716.030	715.115	915
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	39.700	39.662	38
<i>di cui con parti correlate</i>	1.572	1.552	20
Titoli e partecipazioni	16	16	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	23.017	28.761	(5.744)
<i>di cui con parti correlate</i>	4.360	12.227	(7.867)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>778.763</b>	<b>783.554</b>	<b>(4.791)</b>
Attività destinate alla vendita:			
di natura finanziaria			
di natura non finanziaria	5.200	119.462	(114.262)
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>	<b>5.200</b>	<b>119.462</b>	<b>(114.262)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>	<b>1.767.599</b>	<b>1.900.544</b>	<b>(132.945)</b>
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	(204.600)	(222.432)	17.832
quota di pertinenza dei Terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>(204.600)</b>	<b>(222.432)</b>	<b>17.832</b>
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	1.388.388	1.718.915	(330.527)
<i>di cui con parti correlate</i>	462.506	487.832	(25.326)
Benefici a dipendenti	1.498	1.378	120
Passività per imposte differite	20.688	49.118	(28.430)
Fondi per rischi e oneri futuri	84.408	86.173	(1.765)
Debiti vari e altre passività non correnti	7.575	8.231	(656)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>1.502.557</b>	<b>1.863.815</b>	<b>(361.258)</b>
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	438.966	136.650	302.316
<i>di cui con parti correlate</i>	103.323	76.282	27.041
Debiti tributari	3.022	2.466	556
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	27.654	33.031	(5.377)
<i>di cui con parti correlate</i>	6.371	7.012	(641)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>469.642</b>	<b>172.147</b>	<b>297.495</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:			
di natura finanziaria		87.014	(87.014)
di natura non finanziaria			
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>		<b>87.014</b>	<b>(87.014)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>	<b>1.972.199</b>	<b>2.122.976</b>	<b>(150.777)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>	<b>1.767.599</b>	<b>1.900.544</b>	<b>(132.945)</b>

## Conto Economico consolidato, separato e complessivo

(migliaia di euro)	1° semestre 2013	1° semestre 2012	variazioni a - b	
	a	b	assolute	%
Ricavi	30.820	33.351	(2.531)	(8)
<i>di cui con parti correlate</i>	664	649	15	
Variazione delle rimanenze	940		940	0
Altri proventi	5.896	6.524	(628)	(10)
<i>di cui con parti correlate</i>	727	715	12	
<b>Valore della produzione</b>	<b>37.656</b>	<b>39.875</b>	(2.219)	(6)
Costi per servizi	(20.033)	(15.937)	(4.096)	26
<i>di cui con parti correlate</i>	(2.289)	(2.339)	50	
Costi del personale	(2.982)	(2.898)	(84)	3
Altri costi operativi	(2.006)	(4.442)	2.436	(55)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>	<b>12.635</b>	<b>16.598</b>	<b>(3.963)</b>	<b>(24)</b>
Ammortamenti	(9.043)	(10.652)	1.609	(15)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	16.538	(253)	16.791	(6.637)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>20.130</b>	<b>5.693</b>	<b>14.437</b>	<b>254</b>
Proventi finanziari	1.674	1.945	(271)	(14)
<i>di cui con parti correlate</i>	1	94	(93)	
Oneri finanziari	(40.300)	(46.240)	5.940	(13)
<i>di cui con parti correlate</i>	(12.129)	(15.494)	3.365	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(18.496)</b>	<b>(38.602)</b>	<b>20.106</b>	<b>(52)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(1.147)	185	(1.332)	(720)
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(19.643)</b>	<b>(38.417)</b>	<b>18.774</b>	<b>(49)</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita				
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(19.643)</b>	<b>(38.417)</b>	<b>18.774</b>	<b>(49)</b>
Attribuibile a:				
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(19.643)	(38.417)	18.774	(49)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi				