



RISANAMENTO

*Relazione trimestrale al 30 settembre 2008*

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2008

Risanamento S.p.A. - Via Bagutta, 20 - 20121 Milano  
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475554

## **Indice**

- 1 - Composizione degli organi sociali
- 2 - Presentazione della rendicontazione trimestrale
- 3 - Dati di sintesi consolidati
- 4 - Contesto operativo
- 5 - Informazioni sull'andamento della gestione
- 6 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo
- 7 - Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria Gruppo Risanamento
- 8 - Altre informazioni
- 9 - Eventi successivi
- 10 - Evoluzione prevedibile della gestione
- 11 - Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento
- 12 - Note illustrative
- 13 - Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

## 1 – Composizione degli organi sociali

Il Consiglio di amministrazione, nominato dall'Assemblea del 5 maggio 2006 e con durata sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2008, è attualmente composto da:

PRESIDENTE E AMMINISTRATORE DELEGATO	Luigi Zunino <sup>1</sup>	
VICE-PRESIDENTE	Umberto Tracanella	* °
AMMINISTRATORE	Giuseppe Gatto <sup>2</sup>	
AMMINISTRATORE	Oliviero Bonato <sup>3</sup>	
AMMINISTRATORE	Franco Taddei	*
AMMINISTRATORE	Matteo Tamburini	* °
AMMINISTRATORE	Carlo Peretti	°
AMMINISTRATORE	Carlo Orlandini	°
AMMINISTRATORE	Angelo Testori <sup>4</sup>	°

Il Collegio sindacale, nominato dall'Assemblea del 2 maggio 2007 per il triennio 2007 – 2008 – 2009, è composto da:

PRESIDENTE	Maurizio Storelli
SINDACO EFFETTIVO	Francesco Marciandi
SINDACO EFFETTIVO	Antonio Massimo Musetti
SINDACO SUPPLENTE	Giampiero Tamborini
SINDACO SUPPLENTE	Laura Beretta

La Società di revisione, il cui incarico è stato conferito dall'Assemblea del 6 maggio 2008 per il novennio 2008 – 2016, è la società PricewaterhouseCoopers S.p.A.

---

<sup>1</sup> con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione

<sup>2</sup> Direttore Generale, responsabile delle seguenti aree operative: Finanza e Relazioni con gli investitori; Amministrazione, Pianificazione e Controllo; Sviluppo Progetti; Attività di *Trading* Immobiliare; Direzione Commerciale; Direzione Tecnica; Direzione Appalti; *Internal Audit*

<sup>3</sup> Direttore Affari Generali, responsabile delle seguenti aree operative: Affari Societari; Affari Legali; Personale ed Organizzazione; Sistemi informativi.

<sup>4</sup> Il Rag. Angelo Testori è stato nominato con l'assemblea del 6 maggio 2008 e scadrà con l'attuale Consiglio in carica, quindi con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2008

\* Membri del Comitato di Controllo Interno

° Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del D.lgs 58/1998

## 2 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

La presente Relazione trimestrale al 30 settembre 2008 (Resoconto intermedio di gestione ai sensi dell'art. 154 ter del D.Lgs. 58/1998 – Relazioni finanziarie) è redatta in osservanza del citato Decreto Legislativo (Testo Unico della Finanza – TUF) e successive modifiche ed integrazioni nonché della Comunicazione Consob n. DEM/8041082 del 30 aprile 2008 (Informativa societaria trimestrale degli emittenti azioni quotate aventi l'Italia come Stato membro di origine).

In particolare tale Relazione, non sottoposta 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 semestrale e nel Bilancio 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)*.

### 3 - Dati di sintesi consolidati

#### Gruppo Risanamento

	<u>30-set-08</u>	<u>30-set-07</u>
	/000	/000
- <i>Valore della produzione</i>	100.168	189.373
- <i>Risultato operativo</i>	(24.738)	5.672
- <i>Risultato netto</i>	(168.619)	(75.359)

  

	<u>30-set-08</u>	<u>31-dic-07</u>
	/000	/000
- <i>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</i>	2.996.848	3.030.847
- <i>Patrimonio netto del Gruppo</i>	231.948	408.062
- <i>Posizione finanziaria netta</i>	(2.635.343)	(2.502.530)

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nei successivi paragrafi denominati "Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria Gruppo Risanamento" e nelle "Note illustrative" ai prospetti contabili consolidati.

## 4 - Contesto operativo

Nel corso dei primi nove mesi del 2008 la congiuntura internazionale si è deteriorata a seguito dell'accentuarsi della crisi finanziaria mondiale, iniziata da oltre un anno, con il coinvolgimento di alcune grandi istituzioni finanziarie. Tale situazione ha causato una profonda sfiducia negli investitori e il rovinoso ridimensionamento dei mercati borsistici.

Il persistere e l'acuirsi della crisi finanziaria, i cui effetti non sono ancora completamente quantificabili, ha accentuato la decelerazione generalizzata dell'economia con l'emersione sempre più palese di segnali di "frenata", sia per quanto riguarda i paesi industrializzati che le economie emergenti. Nel corso di alcuni mesi si è passati da una atmosfera di fiducioso ottimismo ad un clima di forte incertezza sulle prospettive future, con particolare riferimento al breve periodo.

L'"area euro" ha pienamente condiviso il clima complessivo di incertezza con un significativo riposizionamento verso il basso delle stime di crescita e il progressivo diffondersi di ipotesi di recessione.

I dati previsionali relativi al nostro paese indicano per il corrente esercizio una prospettiva di "crescita zero" e una stagnazione che si protrarrà anche l'anno prossimo con segnali di leggera ripresa solo a partire dal 2010.

In tale contesto è forte il rischio che la crisi finanziaria riverberi i propri impatti sull'economia reale, soprattutto perché la perdita di fiducia dei consumatori potrebbe comportare una riduzione dei consumi privati più energica del previsto.

All'interno del presente quadro macroeconomico il settore immobiliare italiano mostra evidenti segnali di rallentamento in tutti i comparti, sebbene sia poco probabile il rischio dello "scoppio" della bolla immobiliare verificatasi in Spagna, Gran Bretagna e Stati Uniti.

In particolare, le difficoltà del settore trovano conferma nell'allungamento dei tempi medi di vendita e di locazione, nell'incremento degli sconti praticati e nella sensibile riduzione delle compravendite.

Tali fattori, già rilevati nei mesi precedenti, si stanno ora riflettendo anche sui valori dei beni che, in alcune aree e per talune tipologie, segnano una diminuzione sia in termini reali che nominali.

Nel complesso le quotazioni medie hanno registrato adeguamenti leggermente inferiori all'inflazione annuale e si prevedono stabili nel prossimo esercizio. Tuttavia si amplia la forbice tra prodotti di qualità, ove sono comunque previsti incrementi, e le altre fattispecie, caratterizzate da un possibile calo, anche consistente.

Il comparto che ha offerto le migliori *performance* è quello degli uffici che, insieme al settore dalla logistica, continua a presentare *trend* crescenti, anche se con ritmi più contenuti rispetto allo scorso anno. Il settore commerciale registra quotazioni medie aumentate in linea con l'inflazione, anche se si amplia il divario tra "negozi cittadini", che presentano lievitazione di canoni e prezzi, e grande distribuzione extraurbana, dove gli indicatori di prezzo e canoni sono in diminuzione.

Il settore che ha maggiormente risentito della condizione attuale di mercato è quello residenziale, con particolare riferimento alle localizzazioni periferiche, cioè gli immobili cui si rivolgono gli acquirenti più sensibili alla stretta creditizia.

Sembrano invece resistere agli “scossoni” del mercato gli immobili di pregio e situati nei centri delle grandi città a causa della limitata offerta e della tradizionale domanda di centralità e qualità.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi sono prevalentemente negative anche se sussistono almeno due fattori che potrebbero arginare il possibile calo: in primo luogo la riduzione dei tassi di interesse attuata dalla Banca Centrale Europea a sostegno dell’economia e l’eventualità che la liquidità si trasferisca verso il settore immobiliare in conseguenza della persistente sfiducia nei mercati finanziari.

## 5 - Informazioni sull'andamento della gestione

Il Gruppo Risanamento rappresenta, nel panorama nazionale ed europeo, uno dei principali sviluppatori di progetti immobiliari di significative dimensioni.

Il modello di *business* conseguente risulta caratterizzato da una variabilità della redditività correlata alla “maturazione” dei progetti in corso di esecuzione, dalla necessità di essere supportati da importanti risorse finanziarie e dall'esigenza di effettuare una adeguata attività di *trading* per garantire l'idoneo contributo economico e finanziario alla gestione.

Purtroppo le ricordate sfavorevoli condizioni economiche e finanziarie che hanno interessato il contesto operativo generale nell'ultimo anno, unite al permanere delle difficili condizioni del mercato immobiliare, hanno provocato una restrittiva politica monetaria e rallentato considerevolmente l'attività dismissiva del portafoglio aziendale con sensibili ricadute sui risultati del periodo del Gruppo e sul suo equilibrio finanziario.

Si è quindi protratta la situazione di tensione finanziaria rilevata dalla chiusura del precedente esercizio che aveva indotto il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo Risanamento S.p.A., di concerto con i propri *Advisor* legali e finanziari, ad attuare un modulato complesso di interventi volti a consentire il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario.

In particolare, di seguito, si riassumono in sintesi le principali attività intraprese in continuità e completamento di quanto già illustrato in precedenti documenti contabili nonché gli effetti che ne sono derivati e le prospettive per l'esercizio in corso:

- prosecuzione del processo di dismissione degli immobili di *trading* in linea con il nuovo “listino prezzi” rivisitato, più coerente con le attuali condizioni di mercato.  
Il rallentamento rispetto alle tempistiche previste, conseguente alle attuali condizioni di mercato e in definitiva alle possibilità di reperire controparti interessate e finanziariamente adeguate, dovrebbe, a seguito dei contatti e delle manifestazioni di interesse comunque ricevute, essere recuperato nei prossimi due trimestri. In particolare, come successivamente e analiticamente illustrato, si sottolinea la mancata conclusione della cessione avente ad oggetto un variegato portafoglio immobiliare per inadempimento della promissaria acquirente.  
Infine, si segnala la prudente svalutazione effettuata, in conformità ai principi contabili di riferimento, dell'immobile sito in New York per circa 50 milioni di euro, pur nella consapevolezza della contingente situazione del mercato americano, poco adeguato agli intrinseci valori dei beni, che, in un congruo arco temporale, presumibilmente permetterà di ritornare a valori di realizzo più allineati alle aspettative del *management* di Risanamento S.p.A.
- attivazione del processo di alienazione, delle iniziative di sviluppo immobiliare di Santa Giulia in Milano e delle aree ex-Falck in Sesto San Giovanni.  
Nel dettaglio, tenuto anche conto della importanza e della complessità tecnica e urbanistica che caratterizza la cessione al Gruppo Limitless LCC Dubai, primario operatore internazionale specializzato nello sviluppo di grandi progetti immobiliari, delle aree ex-Falck, prosegue la fase delle trattative diretta, in particolare, alla definizione del testo e delle pattuizioni da inserire nel contratto preliminare che verrà sottoposto per l'approvazione agli Organi societari delle parti contraenti. La situazione cantieristica

risulta, in attesa della definizione del testo della futura Convenzione con l'Amministrazione Comunale, nonché del Progetto Definitivo di Bonifica con il Ministero competente, stazionaria e quindi priva di significativi effetti finanziari.

Per quanto concerne invece il progetto di Santa Giulia, continuano gli approfondimenti in merito alle manifestazioni di interesse pervenute che, allo stato, rappresentano preliminari e non vincolanti scambi reciproci di generali informative. L'attuale impegno del Gruppo Risanamento, in attesa di ridefinire le proprie strategie di "sviluppo" per l'area in oggetto, è ravvisabile nella conclusione delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione per la "Macrounità 1" (Zona Sud/Rogoredo). L'investimento finanziario correlato è stimabile in circa 20 milioni di euro nei prossimi 12 mesi.

- avvio di contatti e conclusione di accordi con le principali banche finanziatrici al fine di ottenere il riscadenziamento degli attuali finanziamenti e la possibilità di reperire nuove risorse. In particolare, oltre alla linea di credito di 150 milioni di euro ottenuta nel corso dell'anno da Intesa Sanpaolo S.p.A., è in fase di definizione un nuovo intervento finanziario di 75 milioni di euro concesso da un *pool* di istituti creditizi, nonché un accordo di moratoria con la maggioranza delle banche creditrici e delle società di leasing che operano con il Gruppo avente ad oggetto le rate di ammortamento del debito e gli interessi derivanti dalle esposizioni bancarie e dai canoni di locazione. Per maggiori delucidazioni e chiarimenti si rinvia al paragrafo 9 degli "Eventi successivi"
- ottimizzazione della gestione mirata al contenimento dei costi di struttura e limitazione degli investimenti agli interventi necessari alla valorizzazione del portafoglio immobiliare o ai dovuti completamenti delle opere di urbanizzazione delle iniziative di sviluppo come sopra precisato. Nel dettaglio, per quanto concerne la struttura aziendale, la Capogruppo sta provvedendo ad una riorganizzazione con l'avvio della rivisitazione dei processi operativi e la conseguente definizione di un nuovo organigramma funzionale

## **6 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo**

Al fine di consentire una compiuta analisi dei risultati del periodo in esame e comprenderne l'attività svolta, si ripercorrono sinteticamente i principali eventi che hanno interessato il Gruppo Risanamento.

In particolare vengono analizzati di seguito:

- le cessioni di immobili / partecipazioni
- i progetti in sviluppo
- gli eventi societari

### **Cessioni di immobili / partecipazioni**

In esecuzione al preliminare sottoscritto nel mese di dicembre, Risanamento S.p.A. ha alienato in data 12 marzo il 25% del capitale sociale di "400 Fifth Avenue Holding S.p.A." per un corrispettivo di 16,5 milioni di euro. La partecipazione era stata acquistata nel mese di aprile del precedente esercizio per circa 14,3 milioni di euro.

In data 21 maggio è stato redatto il contratto preliminare per la cessione dell'immobile di proprietà della controllata RI Rental S.p.A. sito in Napoli, Via Poggioreale n. 19, per un corrispettivo di 8,5 milioni di euro. Il rogito, inizialmente statuito per il mese di settembre, è stato effettuato nel quarto trimestre dell'esercizio per consentire all'acquirente di esercitare l'opzione di subentro nel contratto di leasing in essere.

Il 26 maggio sono stati sottoscritti da Risanamento S.p.A. e dalle controllate Tradital S.p.A. e Sviluppo Comparto 5 S.r.l. plurimi contratti preliminari con la società GREEN 9 S.r.l. aventi ad oggetto un portafoglio immobiliare costituito da 59 sportelli bancari ubicati nel territorio italiano e da altre unità immobiliari site in Piacenza, Alassio e Torino per un corrispettivo complessivo di circa 66,5 milioni di euro. Il contratto definitivo, previsto per la fine settembre 2008, non ha potuto essere perfezionato per inadempimento della promissaria acquirente. Il Gruppo Risanamento ha attuato le opportune iniziative legali a tutela dei propri interessi.

Nel corso del mese di luglio sono state effettuate le cessioni di alcuni immobili minori (siti a Milano in Via Ludovico il Moro, a Roma in Piazza Casimiri e a Pinerolo in Via Trieste) per un importo complessivo di circa 500 mila euro.

Il 16 settembre è stato sottoscritto un preliminare per la cessione delle iniziative di Alassio, Punta Murena e Costa d'Argento, per un corrispettivo complessivo di 14 milioni di euro. Il rogito è stato effettuato nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno.

Infine il 26 settembre, in esecuzione al contratto preliminare sottoscritto in data 28 gennaio 2008, la Risanamento S.p.A. ha ceduto l'immobile sito in Perugia, Piazza Danti n. 11, per un corrispettivo di 1,2 milioni di euro.

## **Progetti in sviluppo**

### ***Area Milano Santa Giulia***

Nel corso dei primi nove mesi del corrente anno sono proseguiti i lavori di costruzione degli edifici destinati ad accogliere il “quartier generale” di *Sky*.

In particolare gli edifici “1” e “2”, costituenti il primo lotto e praticamente ultimati ad eccezione di alcune parti ancora in fase di definizione con la controparte, sono stati ufficialmente consegnati nel mese di maggio.

Il canone di locazione annuo concordato per tale lotto, che ha una superficie di circa 44.000 mq a destinazione uffici e *studios*, oltre ai magazzini e posti auto interrati, ammonta a circa 10,6 milioni di euro.

Per il terzo immobile gli scavi e le opere di sottofondazione e sostegno risultano già ultimati e sono a buon punto di realizzazione i vani scala e gli ascensori. E’ in fase di ridefinizione con l’impresa costruttrice e il conduttore la tempistica di completamento.

Nella medesima “Macrounità 1” (Zona Sud/Rogoredo) proseguono, secondo i programmi stabiliti, i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mentre le urbanizzazioni secondarie stanno subendo un leggero ritardo; nello specifico i lavori hanno raggiunto rispettivamente un avanzamento dell’81% e del 23%.

Sempre per questa Macrounità è stato presentato in Comune il progetto relativo alla cubatura adiacente il complesso *Sky* e prospiciente la stazione ferroviaria di Rogoredo, ove verrà realizzato un hotel “4 stelle” già promesso in locazione alla catena “NH” ed un complesso di uffici con annessi spazi dedicati alla “funzione commercio”.

Per quanto concerne le “Macrounità 2 e 3” (Zona Nord/Avenue ed Ellisse) l’opera di progettazione affidata ad architetti di primissimo piano, quali:

- Atelier Jean Nouvel (parte ovest della Piazza del Lusso e Luxury Hotel)
- Foster + Partners (parte est della Piazza del Lusso, Palazzo uffici area Avenue, Cinemall e Residenze Ellisse)
- Cibic & Partners (Palazzo dell’Orologio: NH Hotel, uffici e piattaforma commerciale)
- Hosoya Shaefer Architects (Palazzo La Rinascente con comparto residenziale annesso e Palazzo uffici area Avenue)

ha subito un rallentamento essendo in corso una rivisitazione dei progetti stessi.

### **Area “ex Falck”**

In data 28 gennaio 2008 l’architetto Renzo Piano ha presentato al Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni il progetto definitivo di riqualificazione delle aree “ex Falck” che era stato consegnato al protocollo municipale in data 21 dicembre 2007.

Nel corso del primo trimestre è iniziata una nuova serie di riunioni e confronti con il Comune con l’obiettivo di definire il testo della futura Convenzione.

Di concerto con la pubblica amministrazione si collabora inoltre per presentare entro l'anno il Progetto Definitivo di Bonifica al Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio.

Dal punto di vista operativo si segnala come siano sostanzialmente terminate le opere di demolizione degli edifici "fuori terra" mentre proseguono le attività di lavaggio del materiale risultante dalle demolizioni.

### **Eventi societari**

In data 17 aprile Risanamento S.p.A. ha stipulato un finanziamento per 150 milioni di euro con Intesa Sanpaolo inteso a supportare l'attività sociale del Gruppo e a superare il momento critico indotto dalla situazione di mercato nazionale ed internazionale. La prima erogazione è avvenuta il 23 aprile 2008.

Il tasso di interesse trimestrale pattuito è pari all'*euribor* maggiorato di uno *spread*.

Il finanziamento è suddiviso in una *tranche A* pari a euro 60 milioni con scadenza finale al 30 settembre 2008 e una *tranche B* pari a euro 90 milioni con scadenza finale a dodici mesi dalla data di sottoscrizione.

Sono altresì previsti obblighi di rimborso anticipato in corrispondenza delle alienazioni di cespiti indicate nel finanziamento nella misura di una percentuale concordata dell'incasso della dismissione, nonché al verificarsi di un cambio di controllo di Risanamento S.p.A. e/o di altre situazioni usuali per operazioni di questo tipo.

Il finanziamento contiene impegni di fare e di non fare, obblighi informativi ed operativi, dichiarazioni ed eventi di risoluzione, recesso o decadenza dal beneficio del termine che sono usuali per operazioni di finanziamento di questa natura ed è assistito da vari contratti di garanzia (pegni su partecipazioni e promesse di ipoteca, il tutto nel rispetto e nei limiti consentiti dai finanziamenti già in essere nel Gruppo). E' inoltre presente una clausola di *cross default* con l'indebitamento di società appartenenti al Gruppo Risanamento (ma non con l'indebitamento delle controllanti). Il finanziamento non prevede l'obbligo di rispetto di parametri finanziari.

Con riferimento al *Total Return Equity Swap* avente ad oggetto originarie n. 4.049.500 azioni IPI S.p.A., si segnala che si è proceduto alla risoluzione dello stesso in data 23 aprile, come da comunicazione ex art. 120 D.Lgs 58/98 diffusa nei termini di legge.

## 7 – Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria Gruppo Risanamento

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 al periodo precedente, sono sinteticamente illustrate e commentate, rinviando per gli ulteriori dettagli alle note al bilancio consolidato.

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 esplicative.

€000	30-set-08	30-set-07
<b>Valore della produzione</b>	<b>100.168</b>	<b>189.373</b>
Acquisti di immobili	0	-41.882
Costi per servizi	-75.235	-103.036
Costi del personale	-8.303	-6.121
Altri costi operativi	-24.706	-18.346
<b>EBITDA</b>	<b>-8.076</b>	<b>19.988</b>
Ammortamenti	-16.231	-14.771
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	-431	455
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>-24.738</b>	<b>5.672</b>
Gestione finanziaria	-116.216	-91.305
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-140.954</b>	<b>-85.633</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	24.821	10.274
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>-116.133</b>	<b>-75.359</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	-52.486	0
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>-168.619</b>	<b>-75.359</b>
Attribuibile a:		
Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	-168.619	-75.359

Il “Valore della produzione”, espressione di fattispecie reddituali qualitativamente differenti, merita una analisi rivolta alle singole componenti.

In particolare, i “ricavi per canoni di affitto”, pari a 72 milioni di euro (comprensivi di circa 11 milioni di euro derivanti dai proventi dell'immobile in New York e classificati nella posta “Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita”), rappresentano una componente reddituale ricorrente che genera flussi economici e finanziari costanti nel tempo. Tale posta rileva un aumento rispetto al precedente semestre del 54% ed è riconducibile agli investimenti nel portafoglio immobiliare estero nonché alla benefica attività di rinegoziazione dei contratti di locazione.

Per quanto concerne i “ricavi derivanti da cessioni” di unità immobiliari non si sono registrate dimissioni significative, come del resto nello stesso periodo del precedente esercizio. Sono

comunque stati sottoscritti alcuni contratti preliminari di vendita, come indicato nella presente relazione, che troveranno esecuzione entro l'esercizio.

Gli "altri proventi", che ammontano a 39,3 milioni di euro e sono aumentati del 7% rispetto al corrispondente periodo, sono composti essenzialmente da ricavi per riaddebito di costi inerenti la costruzione dell'edificio *Sky* e degli oneri di urbanizzazione dell'iniziativa Santa Giulia. In particolare l'incremento registrato è sostanzialmente correlabile all'aumento delle rifatturazioni inerenti gli oneri di urbanizzazione.

In conclusione, la rilevata riduzione del "Valore della produzione" è quindi interamente imputabile alla "variazione delle rimanenze" che presenta un saldo prossimo allo zero (contro il saldo positivo di 105,1 milioni del 2007). Tale contrazione è dovuta essenzialmente all'assenza di operazioni di investimento immobiliare rispetto al precedente periodo e al contributo delle svalutazioni, per circa 34 milioni di euro, che prudenzialmente il Gruppo ha apportato al proprio portafoglio in conseguenza della ridefinizione del proprio "listino prezzi" di riferimento.

I "Costi per servizi", diminuiti da 103 a 75,2 milioni di euro, sono stati influenzati principalmente dalla riduzione degli oneri sostenuti per le bonifiche (i cui lavori sono stati ultimati, per quanto concerne l'iniziativa di Milano Santa Giulia, alla fine del precedente esercizio) e dalla contrazione dei costi di pubblicità, marketing e commercializzazione oggetto del processo di contenimento dei costi discrezionali.

Il "Risultato operativo", negativo per 24,7 milioni di euro, risente della "non ricorrente" svalutazione effettuata, degli accantonamenti conseguenti al processo di riorganizzazione in atto e del differimento temporale delle operazioni di alienazione del portafoglio di *trading*.

Per quanto riguarda la "Gestione finanziaria", il significativo incremento è conseguente sia all'aumento degli investimenti che alla lievitazione dei tassi di interesse. Si rimanda comunque alle osservazioni indicate a commento della "Posizione finanziaria netta", del "Rendiconto finanziario" e alle "Informazioni sugli strumenti finanziari".

Infine, il "Risultato dell'esercizio", seppur mitigato dagli effetti dell'imposizione differita attiva, evidenzia una perdita di circa 168,6 milioni di euro alla quale ha contribuito in modo determinante la prudente svalutazione effettuata, in conformità ai principi contabili di riferimento, dell'immobile sito in New York per circa 50 milioni di euro. Tuttavia, la consapevolezza della contingente situazione del mercato immobiliare americano e dell'intrinseco valore del bene aziendale, per *location* ed elevata qualità, ragionevolmente lascia presagire, nei dovuti tempi, un realizzo più allineato alle aspettative del *management* di Risanamento S.p.A. e quindi una ripresa della svalutazione imposta dal *market value* contabile.

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

€000	30-set-08	31-dic-07
Attività non correnti	1.514.320	1.505.078
Attività correnti	1.755.232	1.790.346
Passività non correnti	-154.035	-144.322
Passività correnti	-248.226	-240.510
<b><i>CAPITALE INVESTITO NETTO</i></b>	<b><i>2.867.291</i></b>	<b><i>2.910.592</i></b>

Patrimonio netto di Gruppo	231.948	408.062
Patrimonio netto di Terzi	0	0
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>231.948</b>	<b>408.062</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>2.635.343</b>	<b>2.502.530</b>
<b><i>MEZZI FINANZIARI NETTI</i></b>	<b><i>2.867.291</i></b>	<b><i>2.910.592</i></b>

L'assenza di operazioni di acquisizione e dismissione immobiliare nel corso dei primi nove mesi del presente esercizio si traduce in un "Capitale Investito Netto" che, in tutte le sue componenti, è sostanzialmente in linea con i dati del 31 dicembre 2007.

Il "Patrimonio Netto" è relativo esclusivamente al Gruppo ed accoglie, oltre al risultato del periodo, anche le variazioni derivanti dalla valutazione al *fair value* degli strumenti finanziari, dalle differenze cambio da traduzione e dagli strumenti rappresentativi del patrimonio netto.

Si rimanda comunque al "Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato" ove sono dettagliatamente indicate tutte le movimentazioni del periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
● Passività finanziarie correnti	(614.257)	(304.681)
● Passività finanziarie non correnti	(2.163.962)	(2.330.431)
● Disponibilità e cassa	96.127	81.145
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	46.749	51.437
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(2.635.343)</b>	<b>(2.502.530)</b>

In assenza di importanti operazioni di acquisizione e dismissione immobiliare la posizione finanziaria netta registra nel periodo gli incrementi derivanti dalla gestione corrente e dalle differenze di cambio euro/dollaro.

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 415,5 milioni di euro e passività per locazioni finanziarie per 8,2 milioni di euro. Inoltre includono il debito a medio termine relativo all'immobile di NewYork riclassificato, in conformità ai principi contabili di riferimento, tra le passività correlate ad attività destinate alla vendita per circa 190,5 milioni di euro.

**le "passività finanziarie non correnti"** accolgono le quote a medio e lungo termine (scadenza oltre i 12 mesi) dei debiti verso le banche per 1.778,5 milioni di euro, del prestito obbligazionario per 205,9 milioni di euro e delle passività per locazioni finanziarie per 210,8 milioni di euro. Tali poste sono rettificata in diminuzione, nell'ambito del criterio del "costo ammortizzato" previsto dai

principi contabili internazionali, dell'importo non ancora ammortizzato degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 31,3 milioni di euro.

**i “crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese collegate per circa 15,1 milioni di euro e altri crediti finanziari per 31,6 milioni di euro.

**le disponibilità e cassa** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui 71,6 milioni di euro oggetto di garanzia.

A maggiore informazione ed integrazione dell'informativa che sarà riportata nel paragrafo 9 degli “Eventi successivi” relativamente alle trattative in essere con i principali istituti di credito e società di leasing al fine di ottenere una moratoria relativamente alle rate di ammortamento del debito e degli interessi derivanti dalle esposizioni finanziarie e dai canoni locativi, si segnala che alla data del 30 settembre risultavano scadute rate di leasing per circa 10 milioni di euro e interessi bancari per circa 15,5 milioni di euro

\*\*\*\*\*

Con riferimento alla situazione dei *covenants* si precisa che alla data del 30 settembre 2008::

- il contratto di finanziamento tra GP Offices & Apartments S.r.l. e The Royal Bank of Scotland Plc del 11 maggio 2007 relativo alla porzione immobiliare sita in Milano Galleria Passarella n. 2 per un ammontare complessivo di 95,3 milioni di euro (che alla data di riferimento risultava ridotto a 90,6 milioni di euro) prevedeva l'impegno del mutuatario a mantenere sul conto depositi una somma non inferiore a 3 milioni di euro (*excess cash*) che alla data del 30 settembre risultava non rispettato. In data 7 novembre 2008 le parti hanno sottoscritto un accordo che, prorogando e rimodulando le scadenze relative alla verifica del LTV ed all'obbligo di mantenimento del conto deposito, ha sanato il *covenant* non rispettato.

Per quanto concerne gli altri *covenants* presenti, gli stessi alla data di riferimento continuano ad essere rispettati.

Si segnala che per il contratto di finanziamento del 5 novembre 2007, rinnovato in data 30 luglio 2008 tra Sviluppo Comparto 5 S.r.l. e The Royal Bank of Scotland Plc per complessivi 89,5 milioni di euro e relativo principalmente all'immobile di Corso Vittorio Emanuele II in Milano, in data 30 ottobre non risultava rispettato il *covenant* concernente l'impegno del mutuatario a conservare sul conto depositi una somma non inferiore a 3 milioni di euro (*excess cash*). In data 30 ottobre la società Sviluppo Comparto 5 S.r.l. ha richiesto a The Royal Bank of Scotland Plc la concessione di proroga dell'obbligo di ricostituzione del *convenant* al 31 gennaio 2009. Si è in attesa del riscontro da parte dell'istituto di credito.

## 8 – Altre informazioni

Attestazioni ai sensi dell'art. 2.6.2 del Regolamento di Borsa Italiana in ordine alle condizioni di cui agli articoli 36 e 37 del Regolamento Mercati Consob (n. 16191/2007)

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 39 del Regolamento Mercati emanato da Consob con riferimento alle "Condizioni per la quotazione di azioni di società controllanti società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea" di cui all'art. 36 del citato Regolamento, Risanamento S.p.A. ha provveduto ad allinearsi alle previsioni indicate in merito all'adeguatezza dei sistemi amministrativo-contabili, con riguardo alle dimensioni dell'attività in oggetto, e al flusso informativo verso la direzione e il revisore centrale, funzionale all'attività di controllo dei conti annuali e infra-annuali della Capogruppo.

La disponibilità delle informazioni di cui all'art. 36, comma 1, lett. a) decorrerà contestualmente al deposito della documentazione per la prossima assemblea di bilancio.

In ordine alle disposizioni dell'art. 37 dello stesso Regolamento Mercati emanato da Consob, Risanamento S.p.A., pur soggetta al controllo di Zunino Investimenti Italia S.p.A., esercita la propria attività direttamente o attraverso le proprie controllate in condizioni di autonomia gestionale e negoziale e pertanto non ritiene di essere sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte della controllante.

In particolare, rispetto alla controllante l'attività di Risanamento S.p.A. si caratterizza per la chiara e rigorosa distinzione dell'organizzazione gestionale, amministrativa e contabile che si concretizza nella eterogeneità delle persone coinvolte, nell'insussistenza di rapporti di tesoreria accentrata e nei distinti e differenti sistemi informatici utilizzati. Per quanto concerne l'aspetto decisionale dei processi strategici, aziendali e finanziari, l'autonomia di Risanamento S.p.A. si ravvisa in ragione dell'ampia composizione del Consiglio di Amministrazione, con la presenza di un congruo numero di "indipendenti", e della distribuzione delle deleghe, oltre all'insussistenza di direttive, anche informali da parte degli organi amministrativi e/o assembleari della controllante.

## 9 - Eventi successivi

Come precedentemente indicato, successivamente alla data di chiusura del trimestre sono proseguite le trattative con i principali istituti creditizi volte al reperimento di una nuova linea di credito e sono intercorsi una serie di incontri con gli altri creditori finanziari finalizzati all'ottenimento di una moratoria avente ad oggetto le rate di ammortamento del debito e gli interessi derivanti dalle esposizioni bancarie e dai canoni di leasing.

In particolare:

- Risanamento S.p.A. ha concordato con Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit Corporate Banking S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a r.l. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. un *term-sheet* relativo alla concessione di una linea di credito *revolving* per cassa fino a un importo massimo di 75 milioni di euro per una durata di 12 mesi. Tale documento costituisce una sintesi preliminare dei termini e condizioni del finanziamento la cui erogazione è condizionata sostanzialmente:
  1. all'approvazione da parte degli organi deliberanti delle suddette banche (che ad oggi risulta intervenuta da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a r.l. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.);
  2. alla concessione da parte delle banche finanziatrici e delle società di leasing che rappresentano almeno il 65% dei debiti finanziari esistenti (con esclusione di quelli relativi agli immobili di Parigi e di New York che alla data del 30 settembre risultavano complessivamente pari a circa 1.078 milioni di euro e del prestito obbligazionario convertibile) di una moratoria per un periodo di 12/24 mesi relativamente a capitale e interessi scaduti e in scadenza.

Si sottolinea come i quattro istituti di credito che hanno sottoscritto il *term sheet* per la nuova linea di credito rappresentino circa il 55 % dei debiti finanziari oggetto di moratoria

Sono stati peraltro contattati gli altri istituti di credito e le società di leasing per la formalizzazione degli accordi di moratoria e tra questi Meliorbanca S.p.A., che rappresenta il 3% dei debiti finanziari, ha comunicato l'avvenuta delibera di approvazione.

La sottoscrizione del contratto definitivo di finanziamento e degli accordi di moratoria è prevista entro la fine del mese di novembre.

- con riferimento al “finanziamento *bridge*” dell'importo di 150 milioni di euro concesso da Intesa Sanpaolo S.p.A. nell'aprile scorso, la scadenza del 30 settembre 2008 della tranche di 60 milioni di euro è stata prorogata inizialmente alla data del 31 ottobre 2008 e successivamente alla data del 28 febbraio 2010 con il consenso della banca medesima, subordinatamente in ogni caso al raggiungimento di un accordo sulla moratoria dell'indebitamento finanziario nei termini sopra descritti.

Per quanto riguarda l'attività di vendita del portafoglio *trading* si segnala:

- in data 10 ottobre Risanamento S.p.A. ha sottoscritto il preliminare per la cessione dell'immobile sito a Milano, in Via Ripamonti, per un corrispettivo di 1,8 milioni di euro; il contratto definitivo sarà effettuato entro il prossimo mese di dicembre
- in esecuzione del preliminare sottoscritto nel mese di settembre e indicato nel paragrafo relativo alla descrizione dei fatti più significativi del periodo, in data 24 ottobre sono stati redatti i rogiti

per la cessione degli immobili siti nel comune di Alassio, rispettivamente in località Punta Murena e Via Giancardi, per un corrispettivo complessivo di 14 milioni di euro. Tali beni sono soggetti a prelazione da parte della Sovrintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Regione Liguria

- infine in data 4 novembre è stato ceduto il contratto di leasing relativo all'immobile di Napoli, in via Poggioreale n. 19, così come previsto dal preliminare già riportato nel paragrafo relativo alla descrizione dei fatti più significativi del periodo

## 10 - Evoluzione prevedibile della gestione

In relazione alle prospettive gestionali per l'intero esercizio, si confermano le indicazioni enunciate nei precedenti documenti societari, e cioè che i risultati di Risanamento S.p.A. e del Gruppo saranno significativamente influenzati dall'esito del piano di vendite del patrimonio immobiliare e dalla valorizzazione dei progetti di sviluppo.

Tuttavia il persistere dell'attuale sfavorevole congiuntura economica e i consuntivi delle vendite realizzate a fine ottobre lasciano presagire, nonostante le manifestazioni di interesse ricevute, un *trend* delle vendite per l'ultimo trimestre insufficiente a modificare significativamente la posizione finanziaria e il risultato del Gruppo.

Maggiormente favorevoli si presentano le previsioni per il primo semestre del 2009, con la concretizzazione delle importanti operazioni dismissive intraprese nel corso del presente esercizio.

Infine, con riferimento alla continuità aziendale, gli accordi con il sistema bancario e le società di leasing rappresentano la condizione indispensabile per meglio realizzare il processo di valorizzazione e di alienazione degli immobili e delle aree di sviluppo, e quindi, in definitiva, al mantenimento del requisito della continuità aziendale. In virtù dello stato di avanzamento dei contatti con gli istituti creditizi e le società locatrici, nonché delle concrete manifestazioni di interesse ricevute per le iniziative di sviluppo e per il patrimonio di *trading*, il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. ritiene che sussista la possibilità di concludere con successo le attività intraprese e quindi il permanere del presupposto della continuità aziendale.

Il Gruppo, solo alla conclusione delle iniziative intraprese, potrà determinare, anche in termini qualitativi, una rivisitazione delle proprie strategie.

## **11 - Prospetti contabili consolidati**

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**

(migliaia di euro)	30.9.2008	31.12.2007	variazioni	
note				
Attività non correnti:				
Attività immateriali				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	622	690	(68)	
- Attività immateriali a vita definita	622	690	(68)	
Attività materiali	1)			
- Investimenti immobiliari	1.150.695	1.392.416	(241.721)	
- Altri beni	14.153	13.991	162	
	1.164.848	1.406.407	(241.559)	
Altre attività non correnti	2)			
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	42.479	41.872	607	
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	7.217	15.661	(8.444)	
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	46.733	50.796	(4.063)	
<i>di cui con parti correlate</i>	15.325	19.111	(3.786)	
- Crediti vari e altre attività non correnti	20.721	448	20.273	
	117.150	108.777	8.373	
Attività per imposte anticipate	68.435	40.000	28.435	
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.351.055</b>	<b>1.555.874</b>	<b>(204.819)</b>	
Attività correnti:				
Portafoglio immobiliare	3)	1.636.155	1.638.431	(2.276)
Lavori in corso su ordinazione				
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	119.077	137.646	(18.569)
<i>di cui con parti correlate</i>		2.432	2.617	(185)
Titoli e partecipazioni		16	641	(625)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti		1.740	1.124	616
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		94.387	80.021	14.366
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>1.851.375</b>	<b>1.857.863</b>	<b>(6.488)</b>	
Attività destinate alla vendita:	5)			
di natura finanziaria			14.269	(14.269)
di natura non finanziaria		209.998	209.998	
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>	<b>209.998</b>	<b>14.269</b>	<b>195.729</b>	
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>	<b>3.412.428</b>	<b>3.428.006</b>	<b>(15.578)</b>	
Patrimonio netto:				
quota di pertinenza della Capogruppo	231.948	408.062	(176.114)	
quota di pertinenza dei Terzi				
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>231.948</b>	<b>408.062</b>	<b>(176.114)</b>	
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	6)	2.163.962	2.330.431	(166.469)
Benefici a dipendenti		1.274	1.037	237
Passività per imposte differite		100.866	100.217	649
Fondi per rischi e oneri futuri		41.520	33.157	8.363
Debiti vari e altre passività non correnti		10.375	9.911	464
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>2.317.997</b>	<b>2.474.753</b>	<b>(156.756)</b>	
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	6)	423.759	304.681	119.078
Debiti tributari		6.150	7.451	(1.301)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	7)	242.076	233.059	9.017
<i>di cui con parti correlate</i>		3.938	3.300	638
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>671.985</b>	<b>545.191</b>	<b>126.794</b>	
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	8)			
di natura finanziaria		190.498	190.498	
di natura non finanziaria				
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>	<b>190.498</b>		<b>190.498</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>	<b>3.180.480</b>	<b>3.019.944</b>	<b>160.536</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>	<b>3.412.428</b>	<b>3.428.006</b>	<b>(15.578)</b>	

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**

(migliaia di euro)	note	3° trimestre	al	3° trimestre	al	variazioni	
		2008	30.9.2008	2007	30.9.2007	assolute	%
			(a)		(b)		
Ricavi	9)	22.999	60.920	18.358	47.635	13.285	28
Variazione delle rimanenze <i>di cui non ricorrenti</i>		9.793	(14)	32.010	105.153	(105.167)	(100)
			(34.247)			(34.247)	
Altri proventi	10)	8.774	39.262	11.324	36.585	2.677	7
			5		15	(10)	(67)
Valore della produzione		41.566	100.168	61.692	189.373	(89.205)	(47)
Acquisti di immobili <i>di cui con parti correlate</i>				(11.180)	(41.882)	41.882	(100)
				(12.200)	(15.232)	15.232	(100)
Costi per servizi	11)	(20.568)	(75.235)	(34.875)	(103.036)	27.801	(27)
		(31)	(93)	(36)	(110)	17	(15)
Costi del personale		(3.339)	(8.303)	(2.097)	(6.121)	(2.182)	36
Altri costi operativi	12)	(10.189)	(24.706)	(6.878)	(18.346)	(6.360)	35
		(4.400)	(4.400)	(495)	(2.596)	(1.804)	69
		(305)	(915)	(353)	(1.593)	678	(43)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>7.470</b>	<b>(8.076)</b>	<b>6.662</b>	<b>19.988</b>	<b>(28.064)</b>	<b>(140)</b>
Ammortamenti		(5.122)	(16.231)	(5.171)	(14.771)	(1.460)	10
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore <i>di attività non ricorrenti</i>		161	(431)	434	455	(886)	(195)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>2.509</b>	<b>(24.738)</b>	<b>1.925</b>	<b>5.672</b>	<b>(30.410)</b>	<b>(536)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	2)	(1.488)	(2.393)	(42)	(1.337)	(1.056)	79
Proventi finanziari		3.008	11.330	3.539	7.225	4.105	57
		242	799	511	1.317	(518)	(39)
Oneri finanziari		(49.465)	(125.153)	(37.264)	(97.193)	(27.960)	29
		(39)	(111)	(18)	(234)	123	(53)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(45.436)</b>	<b>(140.954)</b>	<b>(31.842)</b>	<b>(85.633)</b>	<b>(55.321)</b>	<b>65</b>
Imposte sul reddito del periodo		5.512	24.821	(3.388)	10.274	14.547	142
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(39.924)</b>	<b>(116.133)</b>	<b>(35.230)</b>	<b>(75.359)</b>	<b>(40.774)</b>	<b>54</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	13)	(48.628)	(52.486)			(52.486)	
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>(88.552)</b>	<b>(168.619)</b>	<b>(35.230)</b>	<b>(75.359)</b>	<b>(93.260)</b>	<b>124</b>
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(88.552)	(168.619)	(35.230)	(75.359)	(93.260)	124
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi							

(euro)	note				variazioni	
		(a)		(b)	assolute	%
- Utile per azione base:						
- da attività in funzionamento		(0,42)		(0,27)	(0,15)	56
- da attività destinate alla vendita		(0,19)			(0,19)	
- Utile per azione base		(0,61)		(0,27)	(0,34)	126
- Utile per azione diluito:						
- da attività in funzionamento		(0,38)		(0,27)	(0,11)	41
- da attività destinate alla vendita		(0,19)			(0,19)	
- Utile per azione diluito		(0,57)		(0,27)	(0,30)	111

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto

(migliaia di euro)

30 settembre 2008

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
<b>Saldo al 1° gennaio 2008</b>	<b>282.567</b>	<b>59.518</b>	<b>22.912</b>	<b>85.867</b>	<b>(42.802)</b>	<b>408.062</b>		<b>408.062</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto 2008</b>								
Operazioni in derivati			(761)			(761)		(761)
Fair value attività finanziarie			(5.832)			(5.832)		(5.832)
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>			<b>(6.593)</b>			<b>(6.593)</b>		<b>(6.593)</b>
Utile (perdita) netto del periodo					(168.619)	(168.619)		(168.619)
Strumenti rappresentativi di patrimonio netto				86		86		86
Riserva per differenze nette di cambio da traduzione				(988)		(988)		(988)
Dividendi corrisposti								
Destinazione risultato a Riserva Legale								
<b>Saldo al 30 settembre 2008</b>	<b>282.567</b>	<b>59.518</b>	<b>16.319</b>	<b>84.965</b>	<b>(211.421)</b>	<b>231.948</b>		<b>231.948</b>

30 settembre 2007

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
<b>Saldo al 1° gennaio 2007</b>	<b>282.567</b>	<b>59.518</b>	<b>7.838</b>	<b>67.787</b>	<b>51.897</b>	<b>469.607</b>		<b>469.607</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto 2007</b>								
Operazioni in derivati			28.404			28.404		28.404
Fair value attività finanziarie			(8.570)			(8.570)		(8.570)
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>			<b>19.834</b>			<b>19.834</b>		<b>19.834</b>
Utile (perdita) netto del periodo					(75.359)	(75.359)		(75.359)
Strumenti rappresentativi di patrimonio netto				22.643		22.643		22.643
Riserva per differenze nette di cambio da traduzione				(4.491)		(4.491)		(4.491)
Dividendi corrisposti								
Destinazione risultato a Riserva Legale				3.036	(3.036)			
<b>Saldo al 30 settembre 2007</b>	<b>282.567</b>	<b>59.518</b>	<b>27.672</b>	<b>88.975</b>	<b>(26.498)</b>	<b>432.234</b>		<b>432.234</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO**

(migliaia di euro)	30 settembre 2008	30 settembre 2007
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>		
Utile (perdita) del periodo	(168.619)	(75.359)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Ammortamenti	16.231	14.771
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	87.286	5.363
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(2.231)	(4.523)
Variazione fondi	8.600	2.159
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(26.147)	(25.031)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(37.414)	(216.553)
Cessioni di portafoglio immobiliare	3.845	3.090
Variazione netta delle attività e passività commerciali	19.520	(46.096)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>	<b>(98.929)</b>	<b>(342.179)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Investimenti in attività materiali	(31.875)	(375.120)
Cessioni di attività materiali	185	2.921
Investimenti/cessioni in attività immateriali	(28)	(211)
Investimenti/cessioni in partecipazioni	(2.563)	(14.657)
Variazione dei crediti e delle attività finanziarie	(17.369)	17.694
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(51.650)</b>	<b>(369.373)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>		
Variazione netta delle passività finanziarie	149.433	727.909
Corrispettivo incassato per strumenti rappresentativi di patrimonio netto		22.643
Aumenti/rimborsi di capitale al netto costi di impianto e ampliamento		
Dividendi corrisposti a terzi (inclusa la distribuzione di riserve)		
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>149.433</b>	<b>750.552</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	16.500	
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>15.354</b>	<b>39.000</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>	<b>80.021</b>	<b>48.105</b>
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)	(988)	(4.491)
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>	<b>94.387</b>	<b>82.614</b>
(migliaia di euro)	30 settembre 2008	30 settembre 2007
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	219.030	242.615
Imposte sul reddito pagate	2.465	1.890
Interessi pagati	96.505	78.357
<b>RICONCILIAZIONE CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE TOTALI:</b>		
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO, COSI' DETTAGLIATE:</b>		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	80.021	48.105
Discontinued operations		
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO, COSI' DETTAGLIATE:</b>		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	83.815	82.614
Discontinued operations	10.572	

## 12 - Note illustrative

### Informazioni societarie

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Bagutta n. 20 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 della Relazione trimestrale al 30 settembre 2008 (Resoconto intermedio di gestione ai sensi dell’art. 154 ter del D.Lgs. 58/98) è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2008.

### Area di consolidamento

La Relazione trimestrale comprende i dati al 30 settembre 2008 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate, redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2007 l’unica variazione intervenuta nella composizione del Gruppo si riferisce all’ingresso nell’area di consolidamento della società:

- Costa d’Argento S.r.l., acquisita nell’ottobre 2007

Non vi sono state variazioni nell’area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2007.

Al 30 settembre 2008 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.9.2008		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	20	25	45
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	4	2	6
<b>Totale imprese</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>51</b>

### Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per la presente Relazione trimestrale sono gli stessi illustrati nell’ambito del “Bilancio consolidato” al 31 dicembre 2007, al quale si rimanda, mentre per i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1<sup>a</sup> gennaio 2008, si rinvia a quanto dettagliatamente esposto nella Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2008..

La valuta di riferimento è l’euro e la conversione delle situazioni periodiche espresse in valute differenti dalla moneta di conto è effettuata come segue:

- le poste del conto economico sono convertite ai cambi medi del periodo, mentre le poste dello stato patrimoniale ai cambi di fine periodo; le differenze cambio derivanti dall'applicazione del diverso criterio per la conversione in euro delle poste di natura reddituale e patrimoniale sono imputate alla riserva del patrimonio netto "Riserva per differenze nette di cambio da traduzione" sino alla cessione della partecipazione;
- le differenze cambio di conversione risultanti dal raffronto tra il patrimonio netto iniziale convertito ai cambi correnti e il medesimo ai cambi correnti dell'esercizio precedente sono anch'esse imputate alla medesima Riserva.

I cambi applicati al 30 settembre 2008 nelle operazioni di conversione sono i seguenti:

	Cambio medio	Cambio finale
Dollaro USA	1,5219	1,4303

I "Principi contabili" sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del Bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, ai quali si rimanda.

Per ragioni di comparabilità i prospetti contabili consolidati includono il raffronto con i dati del corrispondente periodo dell'anno precedente e della chiusura del medesimo esercizio.

Tutti gli importi, salvo quando espressamente indicato, sono presentati in migliaia di euro.

I principi contabili utilizzati sottintendono soddisfatto, per l'arco dei prossimi dodici mesi, il requisito della continuità aziendale.

Come anticipato, le difficili condizioni del settore immobiliare e la restrizione del mercato del credito hanno considerevolmente rallentato l'attività di *trading* posticipando il previsto programma di dismissione del portafoglio aziendale, con sensibili ricadute sui risultati economici del Gruppo e provocando una situazione di tensione finanziaria. Per far fronte a tale situazione gli amministratori hanno proseguito ed ampliato le azioni già precedentemente avviate in modo da consentire il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario, tra le quali l'avvio del processo di alienazione delle iniziative di sviluppo, la rivisitazione del proprio "listino prezzi", più coerente con le attuali condizioni di mercato, l'avvio dei contatti con gli istituti creditizi ai fini del reperimento di nuove risorse necessarie al completamento in un adeguato arco temporale del processo di valorizzazione e cessione degli immobili e delle aree di sviluppo, nonché la definizione di un accordo di moratoria con la maggioranza delle banche creditrici e delle società di leasing che operano con il Gruppo.

In particolare, la concretizzazione degli accordi con il sistema bancario e con le società di leasing nei termini e tempi attesi rappresenta la condizione indispensabile per meglio realizzare il processo di valorizzazione e di alienazione degli immobili e delle aree di sviluppo, e quindi al mantenimento del presupposto della continuità aziendale. In virtù dello stato di avanzamento dei contatti con gli istituti creditizi e con le società di leasing, nonché delle concrete manifestazioni di interesse ricevute per le iniziative di sviluppo e per il patrimonio di *trading*, il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. è fiducioso circa le possibilità di realizzare con successo le attività intraprese e ritiene quindi permanere il presupposto della continuità aziendale.

## **Stagionalità**

I ricavi generati nei primi nove mesi dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni, mentre risentono del processo di sviluppo immobiliare che, per l'entità delle opere in portafoglio, esplicita gli effetti in un arco temporale pluriennale.

In particolare, i proventi relativi alle alienazioni di immobili sono sensibili alle variazioni di volume del compravenduto che, nel caso di specie, oltre che per l'attività di *trading* è significativamente influenzato dalle "aree in sviluppo". Infatti, la cessione di porzioni rilevanti del patrimonio immobiliare, qualora a seguito dei fattori sopra menzionati sia concentrata in un breve lasso temporale determina variazioni importanti nei ricavi.

I canoni di locazione manifestano invece un andamento sostanzialmente costante nel tempo.

## **Uso di stime**

La preparazione della Relazione trimestrale comporta da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori di alcune attività e passività, costi e ricavi, e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento. Ne consegue che i risultati che si consuntiveranno potrebbero essere differenti.

In particolare, le stime e le assunzioni si riferiscono principalmente ad accantonamenti per rischi su crediti, a svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di poste dell'attivo, benefici ai dipendenti, imposte, fondi di ristrutturazione, altri accantonamenti e fondi.

Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili, 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

#### Investimenti immobiliari e altri beni

Rispetto al 31 dicembre 2007 si è avuta la movimentazione presentata nella sotto indicata tabella:

	30.9.2008			31.12.2007		
	Valore lordo	Fondi di ammortamento	Valore netto	Valore lordo	Fondi di ammortamento	Valore netto
Investimenti immobiliari	1.319.644	181.853	<b>1.137.791</b>	1.453.011	171.067	<b>1.281.944</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti	12.904		<b>12.904</b>	110.472		<b>110.472</b>
	1.332.548	181.853	<b>1.150.695</b>	1.563.483	171.067	<b>1.392.416</b>
Altri beni	6.879	1.403	<b>5.476</b>	6.859	1.172	<b>5.687</b>
Acconti	8.677		<b>8.677</b>	8.304		<b>8.304</b>
<b>Totale</b>	<b>1.348.104</b>	<b>183.256</b>	<b>1.164.848</b>	<b>1.578.646</b>	<b>172.239</b>	<b>1.406.407</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2007	Variazione area di consolidamento	Incrementi	Decrementi e riclassifiche	Ammortamenti	30.9.2008
Investimenti immobiliari	<b>1.281.944</b>		129.092	(253.075)	(20.170)	<b>1.137.791</b>
Acconti	<b>110.472</b>			(97.568)		<b>12.904</b>
	<b>1.392.416</b>		129.092	(350.643)	(20.170)	<b>1.150.695</b>
Altri beni	<b>5.687</b>		68		(279)	<b>5.476</b>
Acconti	<b>8.304</b>		373			<b>8.677</b>
<b>Totale</b>	<b>1.406.407</b>		129.533	(350.643)	(20.449)	<b>1.164.848</b>

#### “Investimenti immobiliari”

Gli incrementi si riferiscono prevalentemente al completamento dell’edificio destinato ad accogliere la sede italiana di Sky in Milano Santa Giulia.

Fra i decrementi e riclassifiche trova allocazione, per euro 252.890 mila, l’immobile in New York, 660 Madison Av. per il quale, in relazione alle intenzioni di cessione, si è resa opportuna l’evidenziazione tra le “Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria” (Nota 5).

#### “Acconti”

Gli acconti degli investimenti immobiliari registrano un decremento per effetto dell’ultimazione dell’immobile in Milano Santa Giulia sopra descritto; gli altri acconti si riferiscono a opere architettoniche in corso di realizzazione per euro 8.677 mila.

“Altri beni”

Gli incrementi relativi a “Altri beni” hanno riguardato l’acquisto di mobili per ufficio e macchine elettroniche.

**Nota 2 – Altre attività non correnti**

Comprendono:

	30.9.2008	31.12.2007	Variazione
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto:			
• Imprese collegate e a controllo congiunto	42.479	41.872	607
Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita ( <i>available for sale</i> ):			
• Partecipazioni in altre imprese	7.217	15.297	(8.080)
• Titoli diversi dalle partecipazioni		364	(364)
	7.217	15.661	(8.444)
Crediti finanziari			
• Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	46.733	50.796	(4.063)
Crediti vari e altre attività non correnti	20.721	448	20.273
<b>Totale</b>	<b>117.150</b>	<b>108.777</b>	<b>8.373</b>

*Partecipazioni in imprese collegate e a controllo congiunto*

Sono così dettagliate:

	31.12.2007	Investimenti	Dismissioni	Quota del risultato	Variazione area di consolidamento	30.9.2008
Impresol S.r.l.	405			(336)		69
Diaz Imm.re S.r.l.	2.939			(379)		2.560
Turati Imm.re S.r.l.	8.543			223		8.766
Mariner S.r.l.	11.172	3.000		(1.901)		12.271
Badrutt's Palace Hotel Ag	17.963					17.963
Landinv Holdings Ltd	850					850
<b>Totale</b>	<b>41.872</b>	<b>3.000</b>		<b>(2.393)</b>		<b>42.479</b>

*Partecipazioni in altre imprese*

La movimentazione del periodo è riepilogata nella sotto indicata tabella:

	31.12.2007	Investimenti	Cessioni	Variazione del fair value	Riclassifiche e altri movimenti	30.9.2008
IPI S.p.A.	15.226		(91)	(7.989)		7.146
Altre minori	71					71
<b>Totale</b>	<b>15.297</b>		<b>(91)</b>	<b>(7.989)</b>		<b>7.217</b>

L'operazione di Total Return Equity Swap in essere con Banca Caboto S.p.A. avente ad oggetto azioni IPI S.p.A. è stata chiusa nel mese di aprile.

Il valore di carico delle azioni in portafoglio a fine periodo è stato adeguato al valore di borsa al 30 settembre 2008 in contropartita al patrimonio netto.

#### *Titoli diversi dalle partecipazioni*

Rappresentavano quote del Fondo Valore Immobiliare Globale che sono state vendute.

#### *Crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*

Sono così composti:

	30.9.2008	31.12.2007	Variazione
Crediti finanziari verso imprese collegate	15.123	18.920	(3.797)
Crediti finanziari verso imprese controllanti	202	192	10
Strumenti finanziari derivati	31.408	31.684	(276)
<b>Totale</b>	<b>46.733</b>	<b>50.796</b>	<b>(4.063)</b>

I *crediti verso imprese collegate* sono riferiti a finanziamenti fruttiferi a tasso di mercato erogati a:

- Impresol S.r.l.
- Diaz Immobiliare S.r.l.
- Turati Immobiliare S.r.l.
- Mariner S.r.l.

I *crediti verso imprese controllanti* sono riferiti a finanziamenti fruttiferi a tasso di mercato erogati a Nuova Parva S.p.A..

Gli *strumenti finanziari derivati* sono conseguenti alla valutazione in “*hedge accounting*” dei derivati.

I *crediti vari e altre attività non correnti* accolgono per euro 20.277 mila crediti verso l'erario per imposte chieste a rimborso, oltre a depositi cauzionali.

#### **Nota 3 – Portafoglio immobiliare**

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2007	Variazione area di consolida- mento	Incrementi	Decrementi	30.9.2008
• Prodotti in corso di lavorazione	<b>1.008.290</b>		37.788	(7.074)	<b>1.039.004</b>
• Lavori in corso su ordinazione	-				-
• Prodotti finiti e merci	<b>621.535</b>		1.888	(32.616)	<b>590.807</b>
• Acconti	<b>8.606</b>			(2.262)	<b>6.344</b>
<b>Totale</b>	<b>1.638.431</b>		39.676	(41.952)	<b>1.636.155</b>

Tra gli incrementi del periodo si segnalano:

- capitalizzazione, come in esercizi precedenti e in osservanza dei principi contabili di riferimento, di interessi su finanziamenti specifici per euro 27.587 mila,
- opere di bonifica per euro 4.720 mila,
- progettazioni per euro 4.858 mila,
- altre opere di sviluppo per euro 2.511 mila.

Come anticipato, il Gruppo, a fronte di un mercato immobiliare in flessione e del rallentamento temporale delle dismissioni, ha provveduto ad adeguare prudenzialmente il valore di carico delle iniziative e degli immobili di proprietà al nuovo “listino prezzi”, riferimento minimo di contrattazione di future alienazioni. Per tale ragione, cioè in considerazione dell’eccezionalità della decisione, si è provveduto ad evidenziare nei prospetti di conto economico la svalutazione come evento “non ricorrente”.

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

Sono così analizzabili:

	<b>30.9.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>Variazione</b>
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	28.942	37.554	(8.612)
• Crediti verso controllanti	2.265	2.457	(192)
• Crediti verso parti correlate	167	160	7
	<b>31.374</b>	<b>40.171</b>	<b>(8.797)</b>
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Crediti tributari	85.627	94.475	(8.848)
• Crediti verso altri	2.076	3.000	(924)
<b>Totale</b>	<b>119.077</b>	<b>137.646</b>	<b>(18.569)</b>

##### *“Crediti verso clienti”*

Il valore contabile dei Crediti verso clienti approssima il loro presumibile valore di realizzazione; non sono evidenziate concentrazioni significative del rischio di credito.

I *Crediti verso imprese controllanti e verso parti correlate* sono riferiti a riaddebito di costi.

##### *“Crediti tributari”*

Accolgono essenzialmente crediti Iva per euro 76.663 mila e crediti Ires e Irap relativi ad acconti versati per euro 8.655 mila.

La diminuzione nei crediti tributari è essenzialmente dovuta alla richiesta di rimborso IVA presentata e di cui alla Nota 2.

#### **Nota 5 – Attività detenute per la vendita**

Le “Attività destinate alla vendita di natura finanziaria” presenti lo scorso esercizio erano riferite alla partecipazione detenuta in “400 Fifth Avenue S.r.l.” ceduta nel mese di marzo 2008.

Le “Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria” sono rappresentative dell’immobile in New York, 660 Madison Avenue. Per ulteriori ragguagli si rimanda alla precedente Nota 1 e alla successiva Nota 13.

## **Nota 6 – Passività finanziarie**

### *Passività finanziarie non correnti*

Sono così composte:

	<b>30.9.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>Variazione</b>
• Debiti verso banche	1.752.277	1.917.749	(165.472)
• Obbligazioni convertibili	200.405	194.730	5.675
• Altri debiti finanziari	459	963	(504)
	<b>1.953.141</b>	<b>2.113.442</b>	<b>(160.301)</b>
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	210.821	216.989	(6.168)
<b>Totale</b>	<b>2.163.962</b>	<b>2.330.431</b>	<b>(166.469)</b>

#### *“Debiti verso banche”*

Si rinvia al “Paragrafo 7 – Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria Gruppo Risanamento”, nonché all’illustrazione della “Posizione finanziaria netta” per maggiori dettagli dell’indebitamento bancario.

#### *“Obbligazioni convertibili”*

Sono state emesse nel 2007 e i termini definitivi dell’obbligazione sono:

- cedola per cassa pari all’1,0% del valore dell’obbligazione convertibile,
- rendimento a scadenza pari al 4,0 % del valore dell’obbligazione convertibile,
- premio di conversione pari al 50% calcolato sul prezzo di riferimento, fissato alla data di offerta, dell’azione di Risanamento S.p.A., pari ad euro 8,45, che ha determinato un prezzo di conversione pari ad euro 12,68 e un rapporto di conversione in ragione di n. 7.889 azioni ordinarie per ognuna delle obbligazioni del valore nominale di €100.000,00.

I detentori delle obbligazioni convertibili potranno esercitare il diritto di conversione fino al 30 aprile 2014; le obbligazioni conferiscono il diritto di conversione fino ad un massimo di 19,7 milioni di azioni sottostanti di Risanamento S.p.A..

Le obbligazioni convertibili sono quotate sul mercato lussemburghese Euro MTF.

Non sono avvenute conversioni.

#### *“Altri debiti finanziari”*

Ammontano a euro 459 mila (euro 963 mila al 31 dicembre 2007) e comprendono debiti conseguenti alla valutazione di derivati per euro 407 mila (euro 911 mila al 31 dicembre 2007) trattati in “*hedge accounting*”.

Le *Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine* si riferiscono a operazioni di vendita e rilocalizzazione di immobili.

#### *Passività finanziarie correnti*

Sono così composte:

	30.9.2008	31.12.2007	Variazione
<b>Debiti finanziari</b> (quota a breve termine):			
• Debiti verso banche	414.673	276.465	138.208
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	8.209	7.963	246
Altre passività finanziarie	877	20.253	(19.376)
<b>Totale</b>	<b>423.759</b>	<b>304.681</b>	<b>119.078</b>

Le “*Altre passività finanziarie*”, a seguito della chiusura dell’operazione di Total Return Equity Swap su azioni IPI, comprendono esclusivamente gli interessi maturati al 30 settembre 2008 sul prestito obbligazionario convertibile.

#### *Nota 7 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti*

Ammontano al 30 settembre 2008 a euro 242.076 mila e comprendono prevalentemente debiti verso fornitori e acconti ricevuti da clienti.

Si precisa che i debiti commerciali scaduti ammontano a circa 50 milioni di euro mentre i debiti per canoni di leasing scaduti a circa 10 milioni di euro.

#### *Nota 8 – Passività correlate ad attività destinate alla vendita*

Sono di natura finanziaria e si riferiscono al finanziamento correlato all’immobile in New York, sito in 660 Madison Avenue.

#### *Nota 9 – Ricavi*

Ammontano a euro 60.920 mila. La ripartizione per settore di attività è la seguente:

	Sviluppo	Reddito	Trading	Ricavi non allocati	Totale consolidato
30 settembre 2008	3.899	38.408	18.613		60.920
30 settembre 2007	14	32.450	15.159	12	47.635

Sono così ripartiti per area geografica:

	<b>30 settembre 2008</b>		<b>30 settembre 2007</b>	
Italia	21.827	36%	14.578	31%
Estero	39.093	64%	33.057	69%
<b>Totale</b>	<b>60.920</b>	<b>100%</b>	<b>47.635</b>	<b>100%</b>

In particolare, al 30 settembre 2008 sono riferiti a:

- euro 58.595 mila canoni di locazione
- euro 2.325 mila vendita di immobili

### *Nota 10 – Altri proventi*

La ripartizione per settore di attività è la seguente:

	<b>Sviluppo</b>	<b>Reddito</b>	<b>Trading</b>	<b>Ricavi non allocati</b>	<b>Totale consolidato</b>
30 settembre 2008	29.650	2.135	7.414	63	39.262
30 settembre 2007	27.922	1.352	7.073	238	36.585

Negli “Altri proventi” da “trading” è ricompresa la plusvalenza realizzata dalla cessione della partecipazioni in 400 Fifth Avenue S.p.A. (euro 2.231 mila).

### *Nota 11 – Costi per servizi*

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>30 settembre 2008</b>	<b>30 settembre 2007</b>
Bonifiche, progettazione e costruzione	47.422	72.921
Gestione immobili	13.274	9.170
Pubblicità e servizi commerciali	1.670	7.392
Consulenze, legali e notarili	2.886	3.343
Altri servizi	9.983	10.210
<b>Totale</b>	<b>75.235</b>	<b>103.036</b>

### *Nota 12 – Altri costi operativi*

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>30 settembre 2008</b>	<b>30 settembre 2007</b>
Canoni per affitti e noleggi	3.841	4.018
Accantonamento svalutazione crediti	1.936	824
Accantonamenti per rischi ed oneri	7.584	4.565
Imposta Comunale sugli Immobili	2.397	2.136
Altri oneri	4.548	4.207
	20.306	15.750
Altri oneri non ricorrenti	4.400	2.596
<b>Totale</b>	<b>24.706</b>	<b>18.346</b>

Nel periodo si sono resi necessari “*accantonamenti per rischi ed oneri*” di natura non ricorrente per euro 4.400 mila attribuibili alla stima degli oneri derivanti dal processo di riorganizzazione aziendale e da prudenti accantonamenti su eventuali contenziosi legali.

### ***Nota 13 – Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita***

Sono riferiti all’investimento nell’immobile in New York, sito in 660 Madison Avenue e comprendono la prudente svalutazione effettuata, in conformità ai principi contabili di riferimento, dell’immobile sito in New York per circa 50 milioni di euro. Si rammenta tuttavia che la consapevolezza della contingente situazione del mercato immobiliare americano e dell’intrinseco valore del bene aziendale lasciano ragionevolmente presagire, nei dovuti tempi, un realizzo più allineato alle aspettative del management di Risanamento S.p.A. e quindi una ripresa della svalutazione imposta dal *market value* contabile.

### **Consistenza del personale**

I dati relativi alla consistenza ed ai movimenti del personale del Gruppo Risanamento avvenuti nel corso del 2008 sono i seguenti:

	Saldo al 31.12.07	Variazione area di consolidamento	Incrementi	Decrementi	Saldo al 30.9.08	Media del periodo
Dirigenti	19		1	(3)	17	17
Impiegati e quadri	64		4	(7)	61	64
Portieri e addetti pulizia	3			(2)	1	2
	86		5	(12)	79	83

## INFORMATIVA DI SETTORE

Per il Gruppo Risanamento il settore di attività costituisce il segmento primario, mentre l'area geografica rappresenta il segmento secondario.

### Segmento Primario

Al 30 settembre 2008 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Reddito		Trading		Ricavi/Costi non allocati		Consolidato	
	30 settembre		30 settembre		30 settembre		30 settembre		30 settembre	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ricavi	3.899	14	38.408	32.450	18.613	15.159	0	12	60.920	47.635
Variazione delle rimanenze	37.481	66.121	0	0	(37.495)	39.032	0	0	(14)	105.153
Altri proventi	29.650	27.922	2.135	1.352	7.414	7.073	63	238	39.262	36.585
<b>Valore della Produzione</b>	<b>71.030</b>	<b>94.057</b>	<b>40.543</b>	<b>33.802</b>	<b>(11.468)</b>	<b>61.264</b>	<b>63</b>	<b>250</b>	<b>100.168</b>	<b>189.373</b>
Acquisti di immobili	0	(3.032)	0	0	0	(38.850)	0	0	0	(41.882)
Costi per servizi	(45.389)	(77.629)	(9.940)	(8.495)	(11.802)	(7.400)	(8.104)	(9.512)	(75.235)	(103.036)
Costi del personale	(1.375)	(1.283)	(653)	(310)	(36)	(24)	(6.239)	(4.504)	(8.303)	(6.121)
Altri costi operativi	(4.810)	(4.525)	(3.225)	(3.438)	(8.667)	(7.653)	(8.004)	(2.730)	(24.706)	(18.346)
<b>EBITDA</b>	<b>19.456</b>	<b>7.588</b>	<b>26.725</b>	<b>21.559</b>	<b>(31.973)</b>	<b>7.337</b>	<b>(22.284)</b>	<b>(16.496)</b>	<b>(8.076)</b>	<b>19.988</b>
Ammortamenti	(3.125)	(1.012)	(12.958)	(13.600)	0	0	(148)	(159)	(16.231)	(14.771)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(77)	(102)	0	212	(391)	104	37	241	(431)	455
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>16.254</b>	<b>6.474</b>	<b>13.767</b>	<b>8.171</b>	<b>(32.364)</b>	<b>7.441</b>	<b>(22.395)</b>	<b>(16.414)</b>	<b>(24.738)</b>	<b>5.672</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto									(2.393)	(1.337)
Proventi/(oneri) finanziari									(113.823)	(89.968)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>									<b>(140.954)</b>	<b>(85.633)</b>
Imposte sul reddito del periodo									24.821	10.274
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>									<b>(116.133)</b>	<b>(75.359)</b>
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									(52.486)	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>									<b>(168.619)</b>	<b>(75.359)</b>
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(168.619)	(75.359)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 settembre 2008 sono le seguenti:

<b>Attività e Passività di Settore</b>					
(valori in migliaia)	<b>Sviluppo</b>	<b>Reddito</b>	<b>Trading</b>	<b>Importi non allocati</b>	<b>Totale</b>
Attività del settore	1.240.871	953.029	807.957	158.094	<b>3.159.951</b>
Partecipazione in collegate			24.516	17.963	<b>42.479</b>
Attività destinate alla vendita		209.998			<b>209.998</b>
<b>Totale attività</b>	<b><u>1.240.871</u></b>	<b><u>1.163.027</u></b>	<b><u>832.473</u></b>	<b><u>176.057</u></b>	<b><u>3.412.428</u></b>
Passività del settore	1.091.049	944.160	713.027	241.746	<b>2.989.982</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita		190.498			<b>190.498</b>
<b>Totale passività</b>	<b><u>1.091.049</u></b>	<b><u>1.134.658</u></b>	<b><u>713.027</u></b>	<b><u>241.746</u></b>	<b><u>3.180.480</u></b>

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 settembre 2007 sono le seguenti:

<b>Attività e Passività di Settore</b>					
(valori in migliaia)	<b>Sviluppo</b>	<b>Reddito</b>	<b>Trading</b>	<b>Importi non allocati</b>	<b>Totale</b>
Attività del settore	1.124.285	1.247.750	752.050	152.788	<b>3.276.873</b>
Partecipazione in collegate			44.080	17.963	<b>62.043</b>
<b>Totale attività</b>	<b><u>1.124.285</u></b>	<b><u>1.247.750</u></b>	<b><u>796.130</u></b>	<b><u>170.751</u></b>	<b><u>3.338.916</u></b>
<b>Passività del settore</b>	<b><u>837.799</u></b>	<b><u>1.138.700</u></b>	<b><u>548.944</u></b>	<b><u>381.239</u></b>	<b><u>2.906.682</u></b>

Segmento secondario

I risultati suddivisi per area geografica sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Italia		Estero		Consolidato	
	30 settembre		30 settembre		30 settembre	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ricavi	21.827	14.578	39.093	33.057	60.920	47.635
Variazione delle rimanenze	(14)	105.153	0	0	(14)	105.153
Altri proventi	34.896	35.233	4.366	1.352	39.262	36.585
<b>Valore della Produzione</b>	<b>56.709</b>	<b>154.964</b>	<b>43.459</b>	<b>34.409</b>	<b>100.168</b>	<b>189.373</b>
Acquisti di immobili	0	(41.882)	0	0	0	(41.882)
Costi per servizi	(64.415)	(93.705)	(10.820)	(9.331)	(75.235)	(103.036)
Costi del personale	(7.650)	(5.811)	(653)	(310)	(8.303)	(6.121)
Altri costi operativi	(21.479)	(14.906)	(3.227)	(3.440)	(24.706)	(18.346)
<b>EBITDA</b>	<b>(36.835)</b>	<b>(1.340)</b>	<b>28.759</b>	<b>21.328</b>	<b>(8.076)</b>	<b>19.988</b>
Ammortamenti	(3.274)	(1.171)	(12.957)	(13.600)	(16.231)	(14.771)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(431)	244	0	211	(431)	455
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(40.540)</b>	<b>(2.267)</b>	<b>15.802</b>	<b>7.939</b>	<b>(24.738)</b>	<b>5.672</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto					(2.393)	(1.337)
Proventi/(oneri) finanziari					(113.823)	(89.968)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>					<b>(140.954)</b>	<b>(85.633)</b>
Imposte sul reddito del periodo					24.821	10.274
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>					<b>(116.133)</b>	<b>(75.359)</b>
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita					(52.486)	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>					<b>(168.619)</b>	<b>(75.359)</b>
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo					(168.619)	(75.359)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					0	0

Le attività e le passività per area geografica al 30 settembre 2008 sono riepilogate nella seguente tabella:

<b>Attività e Passività per area geografica</b> (valori in migliaia)			
	<b>Italia</b>	<b>Eestero</b>	<b>Totale</b>
Attività	2.209.346	993.084	<b>3.202.430</b>
Attività destinate alla vendita		209.998	<b>209.998</b>
<b>Totale attività</b>	<b><u>2.209.346</u></b>	<b><u>1.203.082</u></b>	<b><u>3.412.428</u></b>
Passività	2.045.049	944.933	<b>2.989.982</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita		190.498	<b>190.498</b>
<b>Passività</b>	<b><u>2.045.049</u></b>	<b><u>1.135.431</u></b>	<b><u>3.180.480</u></b>

Le stesse informazioni relative ai primi nove mesi dell'esercizio 2007 sono di seguito riportate.

<b>Attività e Passività per area geografica</b> (valori in migliaia)			
	<b>Italia</b>	<b>Eestero</b>	<b>Totale</b>
<b>Attività</b>	<b><u>2.030.499</u></b>	<b><u>1.308.417</u></b>	<b><u>3.338.916</u></b>
<b>Passività</b>	<b><u>1.767.518</u></b>	<b><u>1.139.164</u></b>	<b><u>2.906.682</u></b>

## STRUMENTI FINANZIARI

In applicazione dello IAS 32 e dello IAS 39, gli strumenti finanziari derivati vengono rilevati in bilancio come attività/passività ed iscritti al loro *fair value*.

Il Gruppo ha posto in essere alcune operazioni di *Interest Rate Swap* al fine di coprire il rischio di tasso relativo ad alcune specifiche operazioni di finanziamento paramtrate all'Euribor. Ai fini del bilancio IAS/IFRS questi *Interest Rate Swap* sono stati considerati secondo le regole di contabilizzazione del *Cash Flow Hedging*. Tali operazioni (più avanti meglio dettagliate), stipulate contestualmente alle suddette operazioni di finanziamento, sono state conegunate secondo una struttura tale da essere esattamente corrispondenti alle stesse operazioni di finanziamento coperte. Laddove la durata del contratto di copertura è inferiore alla durata della posta coperta il disallineamento è dovuto alla lunga durata della posta coperta stessa che rende oggettivamente difficile una previsione razionale ed attendibile dell'andamento dei tassi. Tale scelta mira ad ottimizzare il *trade-off* tra ampiezza temporale della copertura scelta e costo implicito legato al differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo.

Sono così riepilogati:

Contraente	Controparte	Denominazione	Finalità	Nozionale ('000)	Paga	Riceve	Periodicità regolamenti	Scadenza
Etoile Francois 1er Sarl	Credit Mutuel	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€97.911 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2014
Etoile Deuxième Sarl	Credit Mutuel	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€85.054 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2014
Sviluppo Comparto 3 Srl	Unicredit Banca d'Impresa Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€198.222,5 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2015
Sviluppo Comparto 3 Srl	Unicredit Banca d'Impresa Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€20.000	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2012
Etoile 118 Champ Elyseés Sarl	Eurohypo AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€60.000 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2016
Etoile Elysees Sc	Eurohypo AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€20.071 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2016
MSG Residenze Srl	IntesaSanpaolo Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€130.000,00	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2012
MSG Residenze Srl	IntesaSanpaolo Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€40.000,00	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2010
GP Offices & Apartments Srl	The Royal Bank of Scotland Plc	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€56.796,00 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2009
Risanamento Spa	Banca Popolare di Milano Scarl	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€50.000,00 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2017
Etoile St. Augustin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€66.985,60 (con piano di ammortamento)	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile St. Augustin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€2.214,40	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Rome Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€31.750,40 (con piano di ammortamento)	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Rome Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€1.049,60	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017

<b>Etoile St. Florentin Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€15.004,00 (con piano di ammortamento)	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile St. Florentin Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€496,00	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile 50 Montaigne Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€231.061,60 (con piano di ammortamento)	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile 50 Montaigne Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€7.638,40	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile 54 Montaigne Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€37.074,40 (con piano di ammortamento)	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile 54 Montaigne Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€1.225,60	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile Actualis Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€223.124,00 (con piano di ammortamento)	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile Actualis Sarl</b>	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€7.376,00	Tasso semi fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
<b>Etoile 660 Madison LLC</b>	Wachovia Bank NA	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	USD 175.000,00	Tasso semi fisso	Libor 1 mese BBA	Mensile	2009
<b>Etoile 660 Madisn Mezz LLC</b>	Wachovia Bank NA	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	USD 25.000,00	Tasso semi fisso	Libor 1 mese BBA	Mensile	2009
<b>Etoile 660 Madison Mezz 2 LLC</b>	Wachovia Bank NA	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	USD 25.000,00	Tasso semi fisso	Libor 1 mese BBA	Mensile	2009
<b>Etoile 660 Madison Mezz 3 LLC</b>	Wachovia Bank NA	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	USD 50.000,00	Tasso semi fisso	Libor 1 mese BBA	Mensile	2009
<b>Sviluppo Comparto 5 Srl</b>	The Royal Bank of Scotland Plc	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€89.500,00 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2010

### **13 - 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, Dott. Stefano Micheli, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione trimestrale al 30 settembre 2008 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.