



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 maggio 2013

Risanamento S.p.A.
Via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

Indice

Pag.

1 -	Composizione degli organi sociali	2
2 -	Considerazioni introduttive	3
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	4
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	5
5 -	Contesto operativo.....	7
6 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	10
7 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	13
8 -	Risk management	17
9 -	Andamento delle principali macro-attività del Gruppo	23
10 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	26
11 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	27
12 -	Eventi successivi	28
13 -	Evoluzione prevedibile della gestione	29
14 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	30
15 -	Note illustrative	35
16 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	52

1 - Composizione degli organi sociali

In conformità a quanto raccomandato dalla Consob, Vi rendiamo noto che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della società sono così composti.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, è stato nominato per il triennio 2012-2013-2014 dall'assemblea degli azionisti del 30 aprile 2012. Successivamente, l'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2013 ha provveduto a sostituire il Consigliere Fabio Faina – dimessosi il 1° marzo 2013 – nominando il Consigliere Fabrizio Bonelli. Si compone di undici membri, e precisamente:

Nome e cognome	Carica
Daniele G. Discepolo (1)	Presidente
Mario Massari (1) (2) (3)	Vice Presidente
Claudio Calabi	Amministratore Delegato
Ciro Piero Cornelli (1) (2) (4)	Amministratore
Alessandro Cortesi (1) (2) (4)	Amministratore
Fabrizio Bonelli (1)	Amministratore
Franco Carlo Papa (1) (4)	Amministratore
Carlo Pavesi (1) (3)	Amministratore
Luigi Reale (1) (3) (4)	Amministratore
Sergio Schieppati (1) (3)	Amministratore
Matteo Tamburini	Amministratore

(1) In possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

(4) Componente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2013 – 2014 – 2015 dall'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2013 e si compone dei seguenti membri:

Nome e cognome	Carica
Claudia Costanza (2)	Presidente
Tiziano Onesti (1)	Sindaco Effettivo
Salvatore Spiniello (1)	Sindaco Effettivo
Gabriella Chersicla (1)	Sindaco Supplente
Monica Manzini (2)	Sindaco Supplente

(1) Componenti tratti dalla lista di maggioranza

(2) Componenti tratti dalla lista di minoranza

SOCIETA' DI REVISIONE

Il conferimento dell'incarico all'attuale revisore **PricewaterhouseCoopers S.p.A.**, è stato deliberato dall'assemblea del 6 maggio 2008, per nove esercizi con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016.

2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato del primo trimestre dell'esercizio 2013 si presenta in deciso miglioramento rispetto a quello registrato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Tale risultato infatti beneficia degli effetti positivi rivenienti dalla cessione dell'immobile sito in Parigi, Champs Elysees 118 avvenuta nel mese di gennaio e i cui dettagli sono ampiamente indicati nel paragrafo "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" del presente resoconto.

I benefici della cessione si sono evidenziati anche negli indicatori patrimoniali e specificatamente sulla posizione finanziaria netta, anch'essa in miglioramento rispetto a quella registrata al 31 dicembre 2012.

A prescindere comunque dagli effetti rivenienti dalla sopracitata cessione viene confermato l'andamento positivo della gestione del patrimonio immobiliare a reddito al quale continuano a contrapporsi gli effetti della sospensione delle attività connesse al principale progetto di sviluppo (Milano Santa Giulia) conseguenti al perdurare del provvedimento di sequestro preventivo delle aree.

Con riferimento specifico a quest'ultima problematica si segnala che:

- sono proseguite le attività destinate alla verifica e definizione della situazione ambientale del sito; a tal riguardo si fa presente che è stata lanciata la gara per l'affidamento del progetto di bonifica che sarà espletata entro il mese di maggio 2013;
- Con riferimento invece alla "zona sud" (ex Redaelli) si ricorda che ad oggi sono in corso di ultimazione i lavori di arredo urbano del "parco Trapezio.
- Alla data di approvazione del presente rendiconto è in corso di rilascio il provvedimento di dissequestro delle aree Sud della iniziativa Milano Santa Giulia, dove è previsto vengano realizzati gli immobili SKY (terza torre) ed complesso "NH".

Si ricorda infine che nel primo trimestre infine è proseguita (e sta proseguendo tuttora) l'attività di due diligence da parte di IDEA FIMIT come meglio specificato nel successivo paragrafo "descrizione dei fatti più significativi del periodo".

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il presente resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 è redatto in osservanza dell'art. 154 ter del Decreto Legislativo n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza – TUF) e successive modifiche ed integrazioni nonché delle disposizioni Consob in materia.

In particolare tale resoconto, non sottoposto a revisione contabile, presenta, oltre all'informativa qualitativa sulla gestione, l'analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento e i prospetti contabili consolidati con le relative note illustrative.

La forma degli schemi sintetici e/o riclassificati nonché dei prospetti contabili consolidati corrisponde a quella presentata nella Relazione finanziaria annuale.

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emanati dall'*International Accounting Standards Board (IASB)*. Con *IFRS* si intendono anche gli *International Accounting Standard (IAS)* tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee (SIC)*. Tali documenti risultano omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell'approvazione del presente Resoconto intermedio di gestione.

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2013 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2013, pari a Euro 1,6 miliardi, si raffronta ad un valore corrente, stimato da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2012, di circa Euro 2 miliardi (valori al netto dell'immobile di Parigi ceduto nel corso del mese di gennaio 2013).

€/000	31-mar-13	31-mar-12	31-dic-12
Fatturato	16.302	16.661	65.764
Variazione delle rimanenze	368	0	(17.457)
Altri proventi	4.044	3.125	13.458
Valore della produzione	20.714	19.786	61.765
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	7.653	8.555	11.616
Risultato Operativo	19.608	3.215	3.329
Risultato ante imposte	402	(18.957)	(108.492)
Risultato Netto	(219)	(18.609)	(113.199)

€/000	31-mar-13	31-dic-12	31-mar-12
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	1.611.407	1.728.724	1.746.036
Patrimonio Netto	(205.558)	(222.432)	(119.881)
Posizione Finanziaria Netta	(1.812.501)	(1.912.787)	(1.829.008)
Totale passività	1.995.552	2.122.976	2.085.421

Nota: il dato della posizione finanziaria netta al 31 marzo 2013 include il prestito obbligazionario convertendo pari a 268 milioni di euro.

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nel successivo paragrafo denominato "Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento", nonché nelle "Note illustrative" ai prospetti contabili consolidati.

Si evidenzia che il risultato ante imposte ed il risultato netto del Gruppo al 31 marzo 2013 sono in sostanziale pareggio, beneficiando 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 trimestre dell'esercizio si presentano sostanzialmente in linea con quanto rilevato nel corrispondente periodo del precedente esercizio. A tal riguardo si fa presente comunque che i risultati del Gruppo, nonostante i positivi effetti delle iniziative volte al contenimento dei costi di funzionamento, continuano a risentire negativamente del costo dell'indebitamento.

Si segnala inoltre che la posizione finanziaria netta risulta in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2012 grazie anche 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. Si segnala inoltre che nonostante alcuni segnali positivi permane il forte appesantimento derivante dalle valutazioni del mark to market degli strumenti derivati di copertura (che al 31 marzo ammontano a circa 132 milioni di euro negativi rispetto all'importo di circa 142 milioni di euro negativi del 31 dicembre 2012 ed a circa 142 milioni di euro negativi del 31 marzo 2012).

Si ricorda infine che il dato al 31 marzo 2013 include il prestito obbligazionario convertendo ammontante a circa 268 milioni di euro (267. milioni di euro al 31 dicembre 2012 e 261 milioni di euro al 31 marzo 2012).

5 - Contesto operativo

Nei primi mesi dell'anno in corso l'attività economica mondiale, dopo la fase di debolezza riscontrata nell'ultimo trimestre del 2012, ha mostrato segnali di ripresa, in particolare negli Stati Uniti e in alcune economie emergenti. Il commercio mondiale si è rafforzato sospinto dall'espansione dei flussi fra i paesi emergenti asiatici.

Secondo le più recenti proiezioni del Fondo Monetario Internazionale (FMI), il ritmo di espansione dell'economia mondiale rimarrebbe moderato nel 2013, nonostante la lieve accelerazione delle economie emergenti. Nei paesi avanzati esterni all'area dell'euro la crescita acquisirà vigore nella seconda parte dell'anno, pur rimanendo nel complesso sui livelli dello scorso anno, mentre l'area dell'euro registrerebbe un ristagno. La ripresa globale dovrebbe intensificarsi nel 2014. Sulle prospettive dell'economia mondiale continuano a pesare gli incerti sviluppi della politica di bilancio statunitense e della crisi del debito nell'area dell'euro.

Il quadro congiunturale nei principali paesi avanzati esterni all'area dell'euro sta mostrando alcuni segnali di rafforzamento. Negli Stati Uniti l'economia sarebbe tornata a crescere a tassi prossimi al 2 per cento in ragione d'anno nel primo trimestre del 2013. Prosegue il graduale miglioramento delle condizioni del mercato del lavoro, l'aumento dell'occupazione è stato superiore alle attese, e la dinamica dell'attività nel settore dell'edilizia residenziale resta positiva, con transazioni immobiliari e prezzi delle abitazioni in aumento. Sulla base delle ultime informazioni disponibili, nel primo trimestre dell'anno il PIL sarebbe aumentato in Giappone, seppur in misura modesta, mentre avrebbe ristagnato nel Regno Unito.

L'andamento della produzione industriale e i risultati dei sondaggi congiunturali presso le imprese forniscono indicazioni positive per India e Brasile, ma segnalano un ulteriore indebolimento in Russia. In Cina, pur con le cautele dovute alla difficile lettura dei dati del primo trimestre per effetto della ricorrenza del capodanno cinese, la crescita rimarrebbe sostenuta.

Per quanto riguarda l'area dell'euro, dopo la caduta del PIL nel quarto trimestre del 2012, l'attività economica si sarebbe pressoché stabilizzata nel primo trimestre dell'anno in corso. La fiducia di famiglie e imprese è migliorata rispetto ai minimi raggiunti lo scorso autunno; il quadro resta però ampiamente incerto.

Nel quarto trimestre del 2012 il PIL dell'area dell'euro ha registrato una marcata diminuzione. Il deterioramento dell'attività economica ha riflesso il temporaneo venir meno del sostegno delle esportazioni; le vendite all'estero hanno segnato il primo calo congiunturale dopo tre anni di espansione.

La domanda interna continua a essere frenata dalla nuova flessione dei consumi delle famiglie e degli investimenti fissi lordi. I dati sinora disponibili suggeriscono che l'attività economica dell'area si sarebbe stabilizzata nel primo trimestre del 2013. Nella media di gennaio e febbraio la produzione industriale si è collocata appena al di sotto del livello segnato nell'ultimo trimestre dell'anno scorso, quando era diminuita di oltre il 2 per cento sul periodo precedente.

Vi sono indicazioni che la debolezza dell'attività si è estesa anche a paesi meno colpiti dalle tensioni sul debito sovrano. Nonostante il lieve recupero degli indicatori di fiducia di famiglie e imprese rispetto ai valori minimi dell'autunno scorso, le informazioni congiunturali confermano il prolungarsi della debolezza della domanda interna; vi contribuiscono l'incertezza sulle prospettive cicliche, il permanere, in alcuni paesi, delle difficoltà di accesso al credito e, nel caso dei consumi delle famiglie, il calo del reddito disponibile in termini reali. Pur in ripresa dopo la battuta d'arresto nel quarto trimestre del 2012, le vendite all'estero sarebbero cresciute a ritmi ancora modesti nei primi mesi di quest'anno, in linea con l'andamento dell'interscambio mondiale; le prospettive a

breve termine restano incerte, come segnalato dalle inchieste qualitative sugli ordinativi esteri. Per l'anno in corso gli operatori professionali censiti da Consensus Economics in aprile stimano un calo del PIL dello 0,4 per cento, una valutazione rivista al ribasso rispetto alla sostanziale stazionarietà prevista alla fine dell'anno scorso. Tali stime sono coerenti con le proiezioni della BCE (rese note in marzo), che indicano un tasso di variazione del PIL nel 2013 compreso tra -0,9 e -0,1 per cento.

In Italia la debolezza ciclica dell'attività economica è proseguita, pur attenuandosi all'inizio dell'anno. L'andamento del prodotto risente soprattutto della flessione del reddito disponibile delle famiglie e dell'incertezza che grava sulle scelte di investimento delle imprese. Le esportazioni avrebbero tuttavia ripreso a crescere dopo il forte rallentamento degli ultimi tre mesi del 2012.

Nel primo trimestre del 2013, secondo le indicazioni disponibili, il PIL potrebbe essersi ridotto, ma a ritmi meno accentuati, anche grazie al miglioramento dell'interscambio commerciale. In particolare, il settore manifatturiero potrebbe progressivamente stabilizzarsi, grazie allo stimolo proveniente dal commercio mondiale in via di rafforzamento tra fine 2012 e inizio 2013. Rimangono, invece, sostanzialmente negative le dinamiche nei servizi di mercato, nella distribuzione e nelle costruzioni, vale a dire nei settori pienamente esposti al ripiegamento della domanda interna. Dal lato della spesa, gli investimenti continuano a diminuire, risentendo anche delle rigide condizioni creditizie, mentre è proseguito il calo dei consumi, in linea con la perdurante flessione del reddito reale disponibile. Le inchieste congiunturali non prefigurano un'imminente svolta della fase ciclica; le valutazioni delle imprese sulle condizioni dell'economia non migliorano e la fiducia dei consumatori rimane orientata al pessimismo.

L'andamento del settore immobiliare, specie in un contesto come quello attuale, non può essere disgiunto da quello dell'intera economia e subisce il calo della domanda generato dalla percezione di incertezza per il futuro e dai conseguenti timori circa la diminuzione di capacità reddituale da parte di imprese e famiglie, nonché dalle difficoltà di accesso al credito.

Per quanto riguarda il mercato *corporate* in Europa, gli ultimi mesi del 2012 sono stati caratterizzati, a livello generale, da una ripresa del volume degli investimenti, che complessivamente, nel corso dello scorso anno, si è mantenuto in linea con quello dell'anno precedente, seppur in un quadro di crescente diversità da andamento nei diversi Paesi. All'incremento dei volumi nei Paesi più solidi dell'Europa Occidentale, si registra il rallentamento delle attività nel sud Europa e in alcuni Paesi dell'Est, nonostante il buon risultato raggiunto a fine anno da Russia e Polonia. In particolare, Germania, Paesi nordici e Londra hanno registrato volumi annuali record, mentre in Spagna, Irlanda e Polonia si sono osservati segnali di forte ripresa dei volumi solo nell'ultimo trimestre, senza che, tuttavia, ciò consentisse di recuperare i livelli pre-crisi. In Francia, nonostante la crescita del volume investito negli ultimi tre mesi, si è registrato un calo degli investimenti rispetto ai livelli del 2011. Gli investitori si confermano avversi al rischio, privilegiando le economie più robuste ed i mercati *core* a scapito delle realtà marginali. Il mercato degli investimenti immobiliari risulta ancora caratterizzato da una forte componente di domanda domestica a fronte di una riduzione della quota di investitori esteri determinata principalmente dal contenuto livello di liquidità e dalle incertezze politiche e fiscali che caratterizzano alcuni Paesi, fattori che ostacolano una piena ripresa del settore ed inducono a prevedere il perdurare dell'attuale congiuntura anche per l'anno in corso.

Il settore direzionale si è confermato come il comparto dell'immobiliare commerciale maggiormente attrattivo con più della metà delle attività avvenute a Londra, Parigi e nelle cinque principali città della Germania. Ciò ha contribuito a consolidare le posizioni di Londra e Parigi tra le dieci principali città per volumi di investimento a livello globale ed a rimarcare la forte concentrazione del mercato, con una netta preferenza per i contesti più solidi del nord Europa rispetto a quelli dell'Area Mediterranea, che continuano a risultare in sofferenza.

Il mercato *corporate* in Italia nel corso del secondo semestre 2012 non ha mostrato segnali di ripresa. La quota degli investimenti immobiliari italiani rispetto all'Europa si è pertanto ulteriormente ridotta. Alla costante flessione dei volumi ha contribuito la perdurante sfiducia degli investitori internazionali con il conseguente parziale allontanamento degli stessi, in ragione non soltanto dell'incertezza economica, della difficoltà di accesso al credito e dell'insufficiente riduzione dei prezzi, ma altresì dall'aggravio dei carichi fiscali sugli immobili a seguito dell'introduzione dell'IMU. Anche a livello nazionale si è, tuttavia, registrata, a partire dal 2010, una tendenza sempre più accentuata al disinvestimento da parte di società del settore e investitori istituzionali.

La domanda di immobili nel nostro Paese in tutti i comparti rimane pertanto fortemente depressa, complice, come già evidenziato, il deterioramento del contesto economico, l'inasprimento dei criteri di concessione del credito da parte delle banche, le diffuse attese di una correzione dei prezzi al ribasso più ampia rispetto a quella fin qui rilevata, la contrazione della reale capacità reddituale delle famiglie, nonché gli ingenti carichi fiscali sugli immobili.

Tali fattori sono alla base del progressivo ampliamento della distanza tra valori di mercato e disponibilità della domanda potenziale.

Il ridimensionamento dell'attività transattiva registrato lo scorso anno induce, con ogni probabilità, a ritenere ormai esaurito il margine di adeguamento del mercato sul lato delle quantità, affidando i restanti necessari aggiustamenti alla componente di prezzo.

Da questo punto di vista gli ultimi dati rilevati dagli operatori del settore appaiono, tuttavia, incoraggianti. Il calo tendenziale delle quotazioni è risultato di gran lunga il più intenso dall'inizio della crisi ad oggi.

Il ridimensionamento dei prezzi, però, non è di per sé un elemento sufficiente a riportare verso il comparto una quota significativa della domanda potenziale. L'interesse potenziale delle famiglie più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività induce a ritenere che è dal settore bancario, prima ancora che dall'aggiustamento dei prezzi, che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio.

Le proiezioni per il biennio 2013-2014 delineano una ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e del mercato immobiliare in particolare. Il peggioramento delle aspettative relative al reddito delle famiglie, ai livelli occupazionali, alle erogazioni degli istituti di credito ed alle transazioni immobiliari, fanno sì che anche per i prezzi risulti confermato l'andamento deflattivo.

Il presente quadro di debolezza e di inerzia relativo al mercato immobiliare, nonché le odierne difficoltà economiche, non sembra possano concedere manifestazioni di ottimismo per il prossimo futuro. In assenza di una ulteriore correzione al ribasso dei prezzi (specie nelle localizzazioni secondarie), ma soprattutto di un allentamento dei criteri di concessione del credito, del riequilibrio dei conti pubblici e della creazione di condizioni favorevoli al rilancio dell'economia, è difficile ipotizzare che l'offerta attuale e prospettica trovi riscontro nelle autonome capacità di assorbimento della domanda ed un'effettiva ripresa del mercato.

6 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare vengono analizzati :

- a) gli eventi societari;
- b) progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni;
- d) patrimonio immobiliare francese.

a) Gli eventi societari

Nei primi tre mesi del 2013 non si segnalano eventi societari di rilievo

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

Rispetto alla situazione ampiamente illustrata nella relazione finanziaria del 2012 si segnala quanto di seguito riportato:

Macrounità 1 (Zona Sud/Rogoredo)

Nel primo trimestre non si segnala nessun elemento di novità se non quello legato al proseguimento dei lavori di arredo urbano del parco trapezio che sono in corso di completamento. Da rimarcare invece che alla data di approvazione del presente rendiconto (come indicato nel paragrafo “Eventi successivi”) è in corso di rilascio il provvedimento di dissequestro dei lotti sud.

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, nel ricordare che nel mese di ottobre 2012 è stata presentata la Relazione del Piano di caratterizzazione a cura del Advisor ERM Italia, si fa presente che è stata lanciata la gara per l'affidamento del progetto di bonifica che sarà espletata nel corso del mese di maggio.

Si fa presente infine che, come precedentemente indicato, alla data di approvazione del presente rendiconto è in corso di rilascio il provvedimento di dissequestro dei lotti sud.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

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 Élysées 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 che rappresenta circa il 30% in più del valore di perizia indicato al 31 dicembre 2011. La conclusione dell'operazione ha comportato una diminuzione dell'indebitamento consolidato del Gruppo Risanamento pari a circa € 87 milioni e un incasso circa € 24 milioni. Si fa presente inoltre che a garanzia 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.

Infine si segnala che gli effetti economici complessivi dell'operazione ammontano a circa 26 milioni di euro di cui 16,5 rilevati nel trimestre in oggetto di analisi mentre la restante parte è stata già contabilizzata nel corso del 2012.

d) Patrimonio immobiliare francese

Il patrimonio immobiliare in Francia, che rappresenta circa il 52% del valore di mercato dell'intero patrimonio del Gruppo, ammonta complessivamente a 76.700 mq. Lo stesso è interamente ubicato a Parigi ed è composto da 9 edifici di pregio a destinazione mista, principalmente terziaria e commerciale, localizzati all'interno del "Triangle D'Or", sulle più importanti strade commerciali della città. Tali immobili, sono caratterizzati dalla presenza di ampi spazi commerciali ed uffici, locati alle più importanti società del lusso ed a primari operatori internazionali.

I ricavi da locazione dei primi 3 mesi del 2013 di tale comparto ammontano a circa 12,3 milioni di euro con un incremento del 3,6% rispetto all'anno precedente.

Nel ricordare che il portafoglio parigino sopra descritto è di elevata qualità ed oggetto di interesse da parte di investitori istituzionali/internazionali, alla data odierna la Società non ha ne' concesso esclusive negoziali, ne' avviato o consentito formali processi di due diligence sul suddetto patrimonio immobiliare a soggetti interessati che si sono manifestati in maniera non formalmente sollecitata alla Società.

Con riferimento alla proposta di valorizzazione della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia da parte di Idea Fimit SGR ed alla conseguente concessione di un periodo di esclusiva si fa presente che nel corso del primo trimestre sono proseguite le attività di due diligence. Tali attività hanno portato a condividere sostanzialmente il testo del regolamento del fondo e a raccogliere, da parte di Idea Fimit, serie manifestazioni di interesse, allo stato necessariamente non vincolanti, per la sottoscrizione di equity del fondo stesso. Nel confermare pertanto il proprio interesse all'operazione

Idea Fimit SGR ha altresì richiesto un ulteriore periodo di proroga necessario per la definizione della struttura finanziaria dell'operazione con gli istituti di credito.

Alla luce di quanto sopra il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. ha deliberato di prorogare il periodo di esclusiva sino al 31 maggio 2013.

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

Il presente resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013, che come già evidenziato beneficia degli effetti positivi (circa 16,5 milioni di Euro) derivanti dalla vendita dell'immobile sito in Parigi – Avenue des Champs-Élysées 118 attraverso la cessione della partecipazione nella società proprietaria dello stesso, espone un risultato netto sostanzialmente in pareggio (negativo di 0,2 milioni di Euro), contro una perdita netta di 18,6 milioni di Euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Al fine di facilitare l'analisi complessiva della situazione economica e patrimoniale del Gruppo Risanamento, si presentano di seguito gli schemi sintetici e/o riclassificati del "conto economico" e dello "stato patrimoniale". Le principali grandezze, o gli scostamenti più significativi rispetto ai periodi precedenti, sono sinteticamente illustrati e commentati, rinviando per ulteriori dettagli alle note illustrative ai prospetti contabili consolidati.

Per quanto concerne invece la situazione finanziaria, il prospetto della "Posizione Finanziaria Netta" è supportato dall'esame delle proprie differenti componenti. Ulteriori e complementari informazioni vengono fornite nel "Rendiconto finanziario" e nelle relative note illustrative.

€/000	31-mar-13	31-mar-12	31-dic-12
Ricavi	20.346	19.786	79.222
Produzione interna	368	0	(17.457)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	20.714	19.786	61.765
Costi esterni operativi	(11.409)	(9.444)	(35.555)
VALORE AGGIUNTO	9.305	10.342	26.210
Costi del personale	(1.484)	(1.418)	(6.992)
MARGINE OPERATIVO LORDO	7.821	8.924	19.218
Ammortamenti ed accantonamenti	(4.567)	(5.353)	(27.104)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	3.254	3.571	(7.886)
Risultato dell'area accessoria	(139)	(321)	(1.768)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	851	966	3.851
Risultato dell'area straordinaria	16.493	24	12.992
Oneri finanziari	(20.057)	(23.197)	(115.681)
RISULTATO LORDO	402	(18.957)	(108.492)
Imposte sul reddito	(621)	348	(4.707)
RISULTATO NETTO	(219)	(18.609)	(113.199)

L'operatività del Gruppo, permanendo il provvedimento di sequestro preventivo delle aree di Milano Santa Giulia, è sostanzialmente concentrata nella gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito, al proseguimento delle attività legate alla dismissione del marginale patrimonio di *trading* residuo e nella definizione ed attuazione degli interventi di natura ambientale ed urbanistica relativi alla iniziativa Milano Santa Giulia.

Come già anticipato, non considerando gli effetti positivi legati alla cessione dell'immobile sito in Parigi (Avenue des Champs-Élysées 118), i risultati relativi al primo trimestre dell'esercizio si presentano sostanzialmente in linea con quanto rilevato nel corrispondente periodo del precedente esercizio. A tal riguardo si fa presente comunque che i risultati del Gruppo, nonostante i positivi effetti delle iniziative volte al contenimento dei costi di funzionamento, continuano a risentire negativamente del costo dell'indebitamento.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 20,7 milioni di Euro, nonostante il mancato apporto in termini di canoni di locazioni e riaddebiti spese ai conduttori derivanti dalla cessione dell'immobile

parigino, si presenta in miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dello scorso esercizio anche a seguito dalla rideterminazione di poste di natura valutativa esplicitatesi in rilasci di fondi precedentemente accantonati.

I “Ricavi” sono essenzialmente determinati da canoni di locazione e riaddebiti spese ai conduttori, che rappresentano la componente reddituale e ricorrente che genera flussi economici e finanziari costanti nel tempo, e che ammontano a circa 19 milioni di euro (19,5 nel 2012) risultando in miglioramento, grazie all’attività di valorizzazione del portafoglio a “reddito”, in considerazione del fatto che il dato dello scorso esercizio comprendeva maggiori ricavi (circa 1,1 milioni di euro) relativi all’immobile parigino ceduto nel gennaio 2013.

I “costi esterni operativi”, pari a circa 11,4 milioni di Euro, evidenziano un incremento di circa euro 2 milioni di euro (21%) rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dello scorso esercizio. Tali costi si riferiscono principalmente a spese correlate alla gestione e valorizzazione degli immobili (6,3 milioni di euro), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili (1 milioni di euro), ed a oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni (2 milioni di euro).

L’aumento è sostanzialmente da attribuirsi agli interventi di manutenzione straordinaria che stanno interessando l’immobile sito in Torri di Quartesolo, nonché a quelli di natura urbanistica relativi all’area di Milano Santa Giulia.

La voce “Ammortamenti ed accantonamenti”, pari a 4,6 milioni di euro, costituita essenzialmente da ammortamenti, evidenzia una riduzione rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dello scorso esercizio da attribuirsi a minori ammortamenti a seguito della cessione dell’immobile sito in Parigi avvenuta nel gennaio dell’anno in corso.

Il “Risultato dell’area straordinaria” è determinato dagli effetti positivi (16,5 Milioni di euro) della cessione, avvenuta nel gennaio dell’esercizio in corso, dell’immobile sito in Parigi – Avenue des Champs-Élysées 118.

La voce “Oneri finanziari”, pari a euro 20,1 milioni, evidenzia una riduzione (14%) rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente attribuibile sia alla riduzione dell’esposizione debitoria, legata alla cessione dell’immobile parigino, sia alla registrazione di effetti legati alla valutazione degli strumenti finanziari derivati.

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

€/000	31-mar-13	31-dic-12	31-mar-12
Attività non correnti	988.167	996.513	1.112.016
Attività correnti	757.194	754.777	773.717
Attività destinate alla vendita	5.200	119.462	5.200
Passività non correnti	(114.147)	(144.900)	(146.418)
Passività correnti	(29.471)	(35.497)	(35.388)
CAPITALE INVESTITO NETTO	1.606.943	1.690.355	1.709.127
Patrimonio netto di Gruppo	(205.558)	(222.432)	(119.881)
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	(205.558)	(222.432)	(119.881)
Posizione Finanziaria Netta	1.812.501	1.912.787	1.829.008
MEZZI FINANZIARI NETTI	1.606.943	1.690.355	1.709.127

Il “capitale investito netto” al 31 marzo 2013 si presenta in lieve diminuzione rispetto a quanto registrato al 31 dicembre 2012 a seguito della cessione della partecipazione nella società proprietaria dell’immobile sito in Parigi – Avenue des Champs-Élysées 118.

La voce “attività non correnti” registra una riduzione rispetto alle risultanze del 31 dicembre 2012 attribuibile sostanzialmente agli ammortamenti degli investimenti immobiliari e degli immobili di proprietà, nonché agli effetti connessi e conseguenti alla cessione della partecipazione nella società proprietaria dell’immobile parigino.

Il decremento della voce “attività destinate alla vendita” si riferisce per la totalità alla cessione dell’immobile Champs Elysées perfezionatasi nel corso del mese di gennaio 2013.

La riduzione delle “passività non correnti” rispetto al 31 dicembre dello scorso esercizio è da attribuirsi sostanzialmente agli effetti connessi e conseguenti alla cessione della partecipazione nella società proprietaria dell’immobile sito in Parigi – Avenue des Champs-Elysées 118.

La voce “passività correnti” registra una riduzione rispetto alle risultanze al 31 dicembre 2012 attribuibile a minori debiti verso fornitori e soggetti terzi anche a seguito degli effetti della cessione della partecipazione nella società proprietaria dell’immobile parigino.

Il “patrimonio netto di Gruppo” è positivamente influenzato dalle poste di variazione derivanti dalla valutazione al *fair value* degli strumenti finanziari (circa 17 milioni di Euro). Si rimanda comunque al “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto” ove sono dettagliatamente indicate tutte le movimentazioni di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012
● Passività finanziarie correnti	(157.007)	(136.650)	(112.640)
● Passività finanziarie non correnti	(1.694.927)	(1.718.915)	(1.790.975)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	(87.014)	0
● Disponibilità e cassa	38.365	28.761	73.507
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	1.068	1.031	1.100
Posizione Finanziaria Netta	(1.812.501)	(1.912.787)	(1.829.008)

La posizione finanziaria netta risulta in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2012. Tale miglioramento, come già precedentemente anticipato, è principalmente legato al deconsolidamento del debito connesso all’immobile parigino ceduto nel mese di gennaio. Permane inoltre, nonostante i timidi segnali di miglioramento registrati nel corso del primo trimestre, il forte appesantimento derivante dalle valutazioni del mark to market degli strumenti derivati di copertura (che al 31 marzo 2013 ammontano a circa 131,6 milioni di euro negativi rispetto all’importo di circa 142 milioni di euro negativi del 31 dicembre 2012).

Si ricorda infine che il dato al 31 marzo 2013 include il prestito obbligazionario convertendo ammontante a circa 268 milioni di euro (260 milioni di euro al 31 marzo 2012).

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 146,8 milioni di euro, debiti per leasing per 1,1 ed altri debiti per 9,1 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 1.042,3 milioni di euro, del prestito obbligazionario convertibile per 261,7 milioni di euro, del prestito obbligazionario convertendo per 268,6 milioni di euro, delle passività per locazioni finanziarie per 8,2 milioni di euro e della valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 124,6 milioni di euro. Tali poste sono rettifiche 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 10,5 milioni di euro.

- i **“Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 1 milione di euro.

- le **“Disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 16,7 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

A seguito della richiesta Consob del 14 luglio 2009 n. 9065323, si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Controllante Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012
● Passività finanziarie correnti	(376.217)	(371.257)	(367.386)
● Passività finanziarie non correnti	(623.039)	(618.317)	(558.574)
● Disponibilità e cassa	10.226	11.815	35.850
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	604.479	580.680	631.489
Posizione Finanziaria Netta	(384.551)	(397.079)	(258.621)

A maggior chiarimento, si precisa che:

Le passività finanziarie correnti includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 28,6 milioni di euro, debiti per finanziamenti da controllate per 345,6 milioni di euro e altri debiti finanziari per 2 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 93,1 milioni di euro e del prestito obbligazionario convertibile per 261,7 milioni di euro, del prestito obbligazionario convertendo per 268,6 milioni di euro, passività e altri debiti finanziari per 2,8 milioni di euro. Tali poste sono ridotte, nell’ambito dell’applicazione del principio del “costo ammortizzato”, dell’importo residuo degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 3,2 milioni di euro.

I crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 604,1 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,4 milioni di euro.

Le disponibilità e cassa sono relative a disponibilità presso le banche, di cui Euro 0,7 milioni vincolate e oggetto di garanzia.

8 - Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2012 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi al contratto di cessione dell'Area ex Falck, all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi connessi al contratto di cessione dell'Area ex Falck

Come già indicato nelle precedenti relazioni con riferimento al contratto di compravendita dell'Area ex-Falck sottoscritto in data 22 ottobre 2010, si ricorda che il pagamento del saldo del prezzo di compravendita, pari a Euro 60.000.000, è subordinato all'avveramento di entrambe le seguenti condizioni sospensive entro il 31 dicembre 2012:

- (i) approvazione di un programma integrato di intervento quale strumento attuativo relativo all'Area ex-Falck che preveda la realizzazione del *masterplan* predisposto con riferimento al progetto di riqualificazione dell'Area ex-Falck, modificato in conformità al piano di governo del territorio approvato in data 16 luglio 2009 dal Comune di Sesto San Giovanni (MI) ed entrato in vigore in data 4 novembre 2009 e quindi la possibilità di edificare sull'Area, in ragione del riconoscimento delle premialità previste nel PGT una superficie lorda di pavimento per funzioni private di mq. 962.885 di cui, previa variante al PGT da richiedere in sede di presentazione dello strumento attuativo medesimo, mq. 90.000 di SLP di grande struttura di vendita; e
- (ii) approvazione dei progetti definitivi di bonifica dell'Area ex-Falck da parte delle autorità o enti competenti.

In relazione alla condizione sospensiva *sub* (i) dell'approvazione entro il 31 dicembre 2012 di un programma integrato di intervento quale strumento attuativo relativo all'Area ex-Falck si precisa quanto segue.

1. In data 8.08.2011 Sesto Immobiliare Spa ha protocollato presso il Comune di Sesto San Giovanni una proposta di P.I.I. che è stata approvata in data 30 Aprile 2012.
2. Sono stati presentati quattro diversi ricorsi innanzi al il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Lombardia, tre dei quali (nn.r. 2052, 2053 e 2054/2012) aventi ad oggetto gli atti di approvazione del sopracitato P.I.I. (il quarto - n.r, 2033/2012 - concerne invece provvedimenti diversi, e segnatamente gli atti di cui all'Accordo di Programma intervenuto tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Regione Lombardia e finalizzato ad individuare una cabina di regia comune per la gestione delle fasi di riqualificazione dell'Area ex-Falck). Successivamente, e segnatamente nell'ottobre 2012, sono stati altresì presentati motivi aggiunti nei tre ricorsi al TAR riguardanti l'approvazione del P.I.I., a cui si sono poi assommati: (i) nel febbraio 2013 ulteriori motivi aggiunti riguardanti uno solo di detti tre ricorsi (ed in particolare quello riportante il n.r. 2054/2012); (ii) nel marzo 2013 altri motivi aggiunti concernenti questa volta nuovamente tutti e tre i ricorsi sopra ricordati (vale a dire, nn.r. 2052, 2053 e 2054/2012). Sia nei ricorsi, sia nei motivi aggiunti è stata formulata esclusivamente domanda di annullamento degli atti impugnati, senza quindi richiesta di misura cautelare.

Il rischio di impugnativa del P.I.I. approvato è disciplinato dal contratto in questione prevedendo che: *“nel caso in cui il PII venisse approvato entro il 31 dicembre 2012 ma fosse oggetto di azioni, ricorsi o impugnazioni, il termine per l'avveramento della condizione [...] si intenderà automaticamente prorogato sino al 305° giorno successivo al 31 dicembre. Nel caso in cui entro tale data i ricorsi pendenti non siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione [...] si intenderà non avverata e pertanto il Saldo Prezzo non sarà dovuto. Viceversa nel caso in cui entro tale data i ricorsi pendenti siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti non abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione ... si intenderà comunque avverata”*. Pertanto, il termine per la definizione dei sopraccitati ricorsi al TAR è il 1 novembre 2013. Proprio in ragione della necessità di ottenere un pronunciamento in tempi rapidi da parte del TAR, nel novembre 2012 Immobiliare Cascina Rubina ha spiegato atto di intervento *ad opponendum* nei tre ricorsi concernenti i provvedimenti del PII, formulando altresì apposita istanza di prelievo volta a sollecitare la fissazione dell'udienza di trattazione dei ricorsi medesimi. Il TAR, in accoglimento della suddetta istanza, ha quindi fissato l'udienza di merito per il 21 marzo 2013. Sul punto va tuttavia evidenziato che, poiché nel febbraio e nel marzo 2013 sono stati presentati nuovi motivi aggiunti nei ricorsi nn.r. 2052, 2053 e 2054/2012, in relazione ai quali non sussistono i termini a difesa, Sesto Immobiliare Spa, in qualità di soggetto controinteressato, ha presentato specifica istanza di rinvio dell'udienza in questione, tra l'altro formulandola con riguardo a tutti e quattro i ricorsi pendenti. Dal canto suo Immobiliare Cascina Rubina ha formulato istanza volta a sollecitare, nell'ipotesi in cui il TAR avesse inteso non trattenere subito in decisione le cause, la fissazione in tempi brevi della nuova udienza. All'udienza del 21 marzo 2013 il Presidente del Collegio, da una parte, ha accolto la richiesta di differimento avanzata da Sesto Immobiliare Spa, affermando di non poter decidere subito i ricorsi in ragione della proposizione di diversi motivi aggiunti, e, dall'altra parte, ha comunque considerato le ragioni di celerità manifestate da Immobiliare Cascina Rubina, fissando la nuova udienza ad una data ravvicinata, vale a dire all'11 luglio 2013.

In relazione alla condizione sospensiva *sub* (ii) dell'approvazione entro il 31 dicembre 2012 del progetto definitivo di bonifica dell'Area ex-Falck, si precisa che in data 6 novembre 2012 si è tenuta una Conferenza di Servizi Istruttoria a cui ha fatto seguito in data 19 novembre 2012 una Conferenza di Servizi Decisoria. All'esito di entrambe le Conferenze di Servizi, il Ministero competente non ha potuto approvare il progetto definitivo di bonifica presentato dalla società Acquirente in data 4 agosto 2011, per un verso rilevando che, nonostante le ripetute richieste di integrazione formulate nel tempo dalla Autorità pubbliche competenti, il proponente ha omesso di darvi adeguato riscontro, e per altro verso prescrivendo a carico di quest'ultima ulteriori incombeni istruttori volti ad eliminare le gravi lacune inficianti il progetto presentato. Siffatto progetto è stato, tra l'altro, sottoposto a diverse rilevanti modifiche da parte del proponente, anche a seguito della decisione di localizzare sull'Area ex-Falck la c.d. Città della Salute e della Ricerca (a tale riguardo vale solo la pena di precisare che, in occasione della Conferenza di Servizi Decisoria del 19 novembre 2012, il Ministero ha ritenuto di stralciare dalla progettazione proprio la porzione di area destinata alla Città della Salute e della Ricerca, in relazione alla quale è stato formalmente assentito l'avvio delle opere di bonifica. Dai rilievi dedotti dagli Enti interessati emerge ancora una volta come l'attività istruttoria per l'approvazione del progetto definitivo di bonifica dell'Area ex-Falck si sia protratta nel tempo – anche oltre il termine del 31 dicembre 2012 - a causa di alcune carenze relative alla progettazione predisposta da Parte Acquirente, carenze mai dalla medesima sanate.

Richiamato, dunque, quanto già dichiarato nelle precedenti relazioni; tenuto conto che anche dopo l'approvazione dell'ultima semestrale Parte Acquirente ha ribadito le contestazioni mosse in precedenza in merito all'avveramento della condizione sospensiva indicata sub (i), contestazioni che si ritengono infondate; tenuto inoltre conto che il mancato verificarsi della condizione sospensiva sub (ii) dipende dall'attività e dalle omissioni di Parte Acquirente nell'ambito dell'attività istruttoria per l'approvazione del progetto definitivo di bonifica, Immobiliare Cascina Rubina, di concerto con la controllante Risanamento, ha ritenuto di avviare il procedimento arbitrale previsto dal contratto per la soluzione delle controversie insorte, depositando la domanda di arbitrato al fine di sentir dichiarare:

- (i) la condanna, ancorché condizionata, di Parte Acquirente al pagamento della somma di Euro 60 milioni, oltre accessori;
- (ii) l'accertamento del diritto di Immobiliare Cascina Rubina (e di Risanamento, in qualità di garante), nel caso in cui fossero tenute – nei limiti previsti dal contratto – a sopportare parte di costi collegati alla bonifica dell'Area, a non corrispondere a Sesto Immobiliare Spa i maggiori costi di bonifica ascrivibili alle scelte progettuali della stessa Parte Acquirente;
- (iii) la declaratoria di infondatezza di ogni pretesa avanzata da Sesto Immobiliare Spa in relazione alla condotta di Immobiliare Cascina Rubina e di Risanamento durante le trattative che hanno portato alla stipulazione del contratto del 22 ottobre 2010.

Il procedimento arbitrale è attualmente pendente con termine - a seguito di alcune proroghe richieste da Sesto Immobiliare Spa - al 31 maggio 2013 per il deposito dell'atto di nomina di arbitro e delle difese di Sesto Immobiliare Spa.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, e con il parere dei legali che tutelano gli interessi della società, si ritiene che allo stato non vi siano elementi tali da pregiudicare il diritto al pagamento del saldo prezzo sopra citato. Si segnala comunque che l'instaurazione del procedimento arbitrale produrrà una ulteriore dilazione dei tempi di incasso del suddetto saldo prezzo.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 marzo 2013 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 1.812 milioni di euro.

In particolare, l'indebitamento netto ha registrato negli ultimi tre anni la seguente evoluzione:

	<i>31 dic 10</i>	<i>31 dic 11</i>	<i>31 dic 12</i>	<i>31 mar 13</i>
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	2.050	1.800(*)	1.913(*)	1.812(*)
(*) gli importi includono il prestito obbligazionario convertendo				

A seguito del rallentamento dell'attività dismissiva e in considerazione degli impegni del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve; si ricorda che tale rischio, a seguito dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione e della sua esecuzione, risulta considerevolmente ridimensionato.

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 31 marzo 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 della richiesta di finanziamento avanzata da Sviluppo Comparto 3 per la costruzione della terza torre SKY, si ritiene che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

(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 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 potrebbe avere un impatto sul covenant dell'*interest cover ratio*. La società ha immediatamente attivato i canali commerciali al fine di sostituire nel più breve tempo possibile le locazioni in uscita,

riscontrando peraltro segnali positivi. Alla luce di quanto indicato ed alle possibili future evoluzioni sono iniziati alcuni contatti con gli istituti finanziatori volti all'approfondimento degli effetti delle suddette disdette sul calcolo dell'*interest cover ratio* (ICR) e sulle metodologie di calcolo dello stesso.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 31 marzo 2013 è di 3,5 milioni di euro, contro i 4,1 milioni al 31 dicembre 2012 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 2,4 milioni di euro come al 31 dicembre 2012.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2013 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2013 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso anche alla luce delle moratorie sottoscritte o in corso di formalizzazione come meglio specificato in precedenza.

Rischi correlati ai contenziosi

I contenziosi che interessano il Gruppo Risanamento non comportano rischi economici che non siano stati debitamente rappresentati anche attraverso l'appostazione di adeguati fondi. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto anche di legali esterni, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause.

Alla data del 31 marzo sono in essere tre ingiunzioni di pagamento per un totale di circa 0,5 milioni di euro; tali atti monitorati sono stati notificati a Risanamento Spa ed a sue controllate e sono stati tutti debitamente opposti nei termini di legge. Per alcuni di essi sono in corso trattative volte alla loro definizione transattiva.

Rischi fiscali

Negli scorsi esercizi le società appartenenti al Gruppo Risanamento sono state oggetto di diverse verifiche fiscali che di seguito vengono riassunte. Nei bilanci delle singole società sono stati

effettuati, ove del caso, gli stanziamenti ritenuti necessari. Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2012.

Risanamento S.p.A.

Avvisi di accertamento periodi d'imposta 2005 e 2006

In relazione agli avvisi di accertamento in materia di IVA e IRAP 2005 e 2006, avverso i quali la società ha presentato ricorso in data 21 maggio 2012, sono stati notificati, in data 12 dicembre 2012 ruoli provvisori, in pendenza di ricorso, emessi dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia. La Commissione Provinciale di Milano con sentenza depositata il 26 marzo 2013 ha disposto la sospensione dei ruoli ed ha fissato l'udienza di trattazione della controversia per il giorno 15 ottobre 2013.

Con riferimento all'avviso di accertamento TMB081H01110 (Ires 2006) è stato notificato in data 23 gennaio 2013 il ruolo provvisorio emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia. La società ha presentato istanza di sospensione e la Commissione Provinciale di Milano in data 27 febbraio 2013 ha disposto la sospensione del ruolo nonché la fissazione dell'udienza di merito in data 26 marzo 2013. Tale udienza è stata successivamente accoppiata agli altri procedimenti previsti per il giorno 15 ottobre 2013.

Infine in relazione all'avviso di accertamento TMB081H00947 (Ires 2005) è stato notificato in data 21 marzo 2013 il ruolo provvisorio emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia. L'udienza di sospensione è stata fissata per il giorno 11 giugno 2013.

Avvisi di accertamento periodo d'imposta 2007

In data 19 dicembre 2012, l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, ha notificato avvisi di accertamento in materia di IVA, IRES e IRAP. Pur non condividendo le assunzioni dell'Ufficio, al fine di definire in via stragiudiziale le contestazioni mosse con gli avvisi di accertamento, la società in data 14 febbraio 2013 ha presentato "*Istanza di accertamento con adesione*" ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs 218/1997. La procedura di adesione è tuttora in corso.

Atto di contestazione annualità 2007

L'atto è stato emesso in conseguenza di una verifica della Guardia di Finanza Nucleo Operativo di Milano su alcuni rapporti commerciali intrattenuti dalla società nel corso del 2007 con alcuni fornitori di servizi.

La società ha presentato le deduzioni difensive in data 15 febbraio 2013.

Milano Santa Giulia S.p.A.

Avvisi di accertamento periodi d'imposta 2003, 2004 2007 e 2008

In relazione a tali avvisi avverso i quali la società ha presentato ricorso in data 21 novembre 2011, la Commissione Provinciale di Milano con sentenza depositata il 9 luglio 2012 ha disposto la sospensione la sospensione dell'esecutorietà degli atti impugnati. L'udienza di merito è stata fissata per il giorno 3 giugno 2013.

Avvisi di accertamento periodo d'imposta 2005 e 2006

In relazione a tali avvisi, avverso i quali la società ha presentato ricorso in data 20 febbraio 2012 e 18 aprile 2012, la Commissione Provinciale di Milano con sentenze depositate il 13 settembre 2012 e 3 dicembre 2012 ha disposto la sospensione dell'esecutorietà degli atti impugnati. L'udienza di merito è stata fissata per il giorno 3 giugno 2013.

9 - Andamento delle principali macro-attività del Gruppo

Il Gruppo Risanamento opera in tre settori di attività: sviluppo; reddito; trading.

SVILUPPO

Il risultato operativo per il settore di sviluppo è evidenziato nella tabella sottostante.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Sviluppo	
	31 marzo	
	2013	2012
	(valori in migliaia)	
Ricavi	17	16
Variazione delle rimanenze	368	0
Altri proventi	13	34
Valore della Produzione	398	50
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(2.432)	(1.648)
Costi del personale	(423)	(399)
Altri costi operativi	(96)	(100)
EBITDA	(2.553)	(2.097)
Ammortamenti	(22)	(28)
Plusvalenze / Minus valenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(7)	36
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(2.582)	(2.089)

I risultati economici del settore sono l'espressione del momentaneo congelamento delle attività di sviluppo sulle aree di Milano Santa Giulia a seguito del provvedimento di sequestro preventivo avvenuto nel luglio del 2010.

Si sono pertanto temporaneamente sospese le attività di investimento fatta eccezione per quelle destinate alla definizione ed attuazione degli interventi di natura ambientale, per quelle relative al completamento delle opere di urbanizzazione secondaria dell'area sud e per quelle connesse alla rivisitazione del "Master plan".

L'incremento dei "Costi per servizi" rispetto ai primi tre mesi dello scorso esercizio è da attribuirsi alle attività connesse alle opere di urbanizzazione ed alla rivisitazione del "Master plan".

REDDITO

Il risultato operativo del settore reddito è evidenziato nella tabella sottostante.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Reddito	
	31 marzo	
	2013	2012
(valori in migliaia)		
Ricavi	15.602	15.892
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	3.630	2.702
Valore della Produzione	19.232	18.594
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(4.021)	(4.042)
Costi del personale	(174)	(142)
Altri costi operativi	(362)	(396)
EBITDA	14.675	14.014
Ammortamenti	(4.066)	(4.727)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	16.483	3
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	27.092	9.290

Il “Valore della produzione” del settore in esame è determinato principalmente dall’andamento dei canoni di locazione che rappresentano la componente reddituale ricorrente che genera flussi economici e finanziari costanti nel tempo.

I canoni di locazione sono attribuibili ad investimenti esteri per circa 12,8 milioni di Euro pari al 82% del totale e ad investimenti italiani per circa 2,8 milioni di Euro. L’andamento delle locazioni, che ammontano a 15,6 milioni di Euro contro i 15,9 milioni di Euro relativi ai primi tre mesi dello scorso esercizio, risulta comunque in miglioramento, grazie all’attività di valorizzazione del portafoglio a “reddito”, in considerazione del fatto che il dato dello scorso esercizio comprendeva maggiori ricavi (circa 0,8 milioni di euro) relativi all’immobile parigino ceduto nel gennaio 2013.

Si evidenzia che il “Risultato Operativo” dei primi tre mesi dell’esercizio in corso beneficia di componenti non ordinari di reddito (circa 16,5 milioni di euro) derivanti dalla cessione, avvenuta nel gennaio dell’anno in corso, dell’immobile sito in Parigi avenue des Champs Elysées, espressi nella voce “Plusvalenze/Minusvalenze /Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti”.

TRADING

Il risultato operativo del settore *Trading* è evidenziato nella tabella seguente.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Trading	
	31 marzo	
	2013	2012
(valori in migliaia)		
Ricavi	683	753
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	298	336
Valore della Produzione	981	1.089
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(1.583)	(725)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(165)	(191)
EBITDA	(767)	173
Ammortamenti	0	0
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(6)	6
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(773)	179

Il “Risultato operativo” del settore è sostanzialmente determinato dalla differenza tra canoni di locazione/riaddebiti spese ai conduttori ed i costi di gestione e manutenzione relativi al residuo patrimonio di “*Trading*”.

L’incremento dei “Costi per servizi” è da attribuirsi principalmente a maggiori costi di gestione e manutenzione immobili connessi con l’intervento di natura straordinaria in atto sull’immobile di Torri di Quartesolo.

10 - 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

valori in €/000

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate	379					
Società Correlate (Istituti di credito)		14.672		(471.517)	(87.915)	
Altre società Correlate	641		1.502	(8.212)	(1.125)	(6.503)
Totale	1.020	14.672	1.502	(479.729)	(89.040)	(6.503)

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

RAPPORTI ECONOMICI

valori in €/000

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Correlate (Istituti di credito)			(1.567)	1	(6.174)
Altre società Correlate	332	359			(42)
Totale	332	359	(1.567)	1	(6.216)

11 - Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, e correlate

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

valori in €/000

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	604.084		178.522		(345.578)	(90.673)
Società Collegate	379					
Società Correlate (Istituti di credito)		7.925		(328.607)	(25.672)	
Altre società Correlate			1.502			(5.623)
Totale	604.463	7.925	180.024	(328.607)	(371.250)	(96.296)

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

RAPPORTI ECONOMICI

valori in €/000

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	682	0		6.621	(3.411)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1.070)	0	(3.784)
Altre società Correlate	320	348			
Totale	1.002	348	(1.070)	6.621	(7.195)

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

12 - Eventi successivi

- Come già anticipato nel precedente paragrafo 6, in data 29 aprile 2013 il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A, con riferimento alla lettera di intenti non vincolante pervenuta da SGR Idea Fimit concernente il progetto di sviluppo denominato “Milano Santa Giulia” (con esclusione del complesso SKY) ha deliberato di prorogare, su richiesta di SGR Idea Fimit medesima, il periodo di esclusiva, scadente il 30 aprile 2013, sino al 31 maggio 2013.
- Sempre in data 29 aprile 2013 l’Assemblea straordinaria dei soci di Risanamento Spa ha adottato i provvedimenti di cui all’art. 2446 C.C., coprendo integralmente le perdite accertate, mediante:
 - (i) utilizzo integrale delle riserve disponibili per Euro 29.304.370,75 (e precisamente della riserva in conto capitale per euro 6.343.231,00 e della riserva strumenti rappresentativi del patrimonio netto per euro 22.961.139,75)
 - (ii) riduzione del capitale sociale della Società per Euro 124.813.524,49 e pertanto da Euro 229.972.957,64 ad 105.159.433,15, senza annullamento di azioni.
- Alla data di approvazione del presente rendiconto è in corso di rilascio il provvedimento di dissequestro delle aree Sud della iniziativa Milano Santa Giulia, dove è previsto vengano realizzati gli immobili SKY (terza torre) ed complesso “NH”.

13 - Evoluzione prevedibile della gestione

Il prosieguo dell'esercizio 2013 vede il Gruppo Risanamento impegnato principalmente nell'ottimizzazione della gestione portafoglio immobiliare italiano ed estero e nella prosecuzione dell'attività concernenti il progetto Milano 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 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).

14 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31.03.2013	31.12.2012	31.3.2012	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita					
- Attività immateriali a vita definita		231	233	243	(2)
		231	233	243	(2)
Attività materiali					
- Investimenti immobiliari	1)	895.833	899.347	1.013.219	(3.514)
- Immobili di proprietà		47.512	47.958	49.519	(446)
- Altri beni		6.849	6.887	7.046	(38)
		950.194	954.192	1.069.784	(3.998)
Altre attività non correnti					
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	2)			850	0
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)		36	37	36	(1)
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		1.052	1.015	1.084	37
<i>di cui con parti correlate</i>		1.020	984	897	36
- Crediti vari e altre attività non correnti		22.350	23.293	21.919	(943)
		23.438	24.345	23.889	(907)
Attività per imposte anticipate		15.356	18.758	19.184	(3.402)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		989.219	997.528	1.113.100	(8.309)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	715.574	715.115	732.817	459
Lavori in corso su ordinazione					
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	41.620	39.662	40.900	1.958
<i>di cui con parti correlate</i>		1.502	1.552	1.031	(50)
Titoli e partecipazioni		16	16	16	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		38.365	28.761	73.507	9.604
<i>di cui con parti correlate</i>		14.672	12.227	56.203	2.445
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		795.575	783.554	847.240	12.021
Attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria					
di natura non finanziaria	5)	5.200	119.462	5.200	(114.262)
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		5.200	119.462	5.200	(114.262)
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		1.789.994	1.900.544	1.965.540	(110.550)
Patrimonio netto:					
quota di pertinenza della Capogruppo	6)	(205.558)	(222.432)	(119.881)	16.874
quota di pertinenza dei Terzi					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		(205.558)	(222.432)	(119.881)	16.874
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	7)	1.694.927	1.718.915	1.790.975	(23.988)
<i>di cui con parti correlate</i>		479.729	487.832	520.621	(8.103)
Benefici a dipendenti		1.438	1.378	1.168	60
Passività per imposte differite		20.210	49.118	44.313	(28.908)
Fondi per rischi e oneri futuri		85.099	86.173	92.943	(1.074)
Debiti vari e altre passività non correnti		7.400	8.231	7.994	(831)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		1.809.074	1.863.815	1.937.393	(54.741)
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	8)	157.007	136.650	112.640	20.357
<i>di cui con parti correlate</i>		89.040	76.282	30.157	12.758
Debiti tributari		3.075	2.466	3.242	609
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	9)	26.396	33.031	32.146	(6.635)
<i>di cui con parti correlate</i>		6.503	7.012	6.772	(509)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		186.478	172.147	148.028	14.331
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria	5)		87.014		(87.014)
di natura non finanziaria					
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)			87.014		(87.014)
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		1.995.552	2.122.976	2.085.421	(127.424)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		1.789.994	1.900.544	1.965.540	(110.550)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	1° trimestre 2013	1° trimestre 2012	31 dicembre 2012	variazioni a - b	
		a	b		assolute	%
Ricavi	10)	16.302	16.661	65.764	(359)	(2)
<i>di cui con parti correlate</i>		332	324	993	8	
Variazione delle rimanenze	3)	368		(17.457)	368	0
Altri proventi	11)	4.044	3.125	13.458	919	29
<i>di cui con parti correlate</i>		359	353	1.472	6	
Valore della produzione		20.714	19.786	61.765	928	5
Costi per servizi	12)	(10.766)	(8.710)	(33.021)	(2.056)	24
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.567)	(1.348)	(4.705)	(219)	
Costi del personale		(1.484)	(1.418)	(6.992)	(66)	5
Altri costi operativi	13)	(811)	(1.103)	(10.136)	292	(26)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		7.653	8.555	11.616	(902)	(11)
Ammortamenti		(4.538)	(5.305)	(21.270)	767	(14)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	14)	16.493	(35)	12.983	16.528	(47.223)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		19.608	3.215	3.329	16.393	510
Proventi finanziari		851	1.025	3.860	(174)	(17)
<i>di cui con parti correlate</i>		1	91	141	(90)	
Oneri finanziari		(20.057)	(23.197)	(115.681)	3.140	(14)
<i>di cui con parti correlate</i>		(6.216)	(7.792)	(29.327)	1.576	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		402	(18.957)	(108.492)	19.359	(102)
Imposte sul reddito del periodo		(621)	348	(4.707)	(969)	(278)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(219)	(18.609)	(113.199)	18.390	(99)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita						
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(219)	(18.609)	(113.199)	18.390	(99)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(219)	(18.609)	(113.199)	18.390	(99)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi						

(euro)	a	b		Variazioni a - b	
				assolute	%
- Utile per azione base:					
- da attività in funzionamento	0,000	(0,230)	(0,140)	0,230	(100)
- da attività destinate alla vendita					
- Utile per azione base	0,000	(0,230)	(0,140)	0,230	(100)
- Utile per azione diluito:					
- da attività in funzionamento	0,002	(0,210)	(0,109)	0,212	(101)
- da attività destinate alla vendita					
- Utile per azione diluito	0,002	(0,210)	(0,109)	0,212	(101)

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	1° trimestre 2013	1° trimestre 2012	31.12.2012	variazioni a - b	
	a	b		assolute	%
Utile (perdita) del periodo	(219)	(18.609)	(113.199)	18.390	(99)
Altre componenti dell'utile (perdita) complessivo:					
Differenze di cambio da conversione					
Variatione fair value attività finanziarie disponibili per la vendita					
Variatione fair value derivati di copertura cash flow hedge (parte efficace)	21.409	(3.395)	(10.981)	24.804	(731)
Effetto fiscale relativo alle altre componenti dell'utile (perdita) complessivo	(4.316)	54	(321)	(4.370)	(8.093)
Totale altre componenti dell'utile (perdita) complessivo	17.093	(3.341)	(11.302)	20.434	(612)
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	16.874	(21.950)	(124.501)	38.824	(177)
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	16.874	(21.950)	(124.501)	38.824	(177)
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2013

(in migliaia di euro)

	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			
Saldo al 1° gennaio 2013	229.973	0	(118.278)	154.888	(489.015)	(222.432)		(222.432)
Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2012								
Operazioni in derivati								
Fair value attività finanziarie			17.093			17.093		17.093
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto			17.093			17.093		17.093
Utile (perdita) netto del periodo					(219)	(219)		(219)
Saldo al 31 marzo 2013	229.973	0	(101.185)	154.888	(489.234)	(205.558)		(205.558)

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2012

(in migliaia di euro)

	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			
Saldo al 1° gennaio 2012	229.973	0	(106.976)	154.888	(375.816)	(97.931)		(97.931)
Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2012								
Operazioni in derivati								
Fair value attività finanziarie			(3.341)			(3.341)		(3.341)
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto			(3.341)			(3.341)		(3.341)
Utile (perdita) netto del periodo					(18.609)	(18.609)		(18.609)
Saldo al 31 marzo 2012	229.973	0	(110.317)	154.888	(394.425)	(119.881)		(119.881)

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	1° trimestre 2013	1° trimestre 2012	31.12.2012
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(219)	(18.609)	(113.199)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	4.538	5.305	21.270
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	624	94	8.565
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(16.537)		735
Variazione fondi	(1.014)	(3.476)	(10.036)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(3.008)	(404)	4.452
Investimenti in portafoglio immobiliare	(1.059)	(179)	(1.254)
Cessioni di portafoglio immobiliare			
Variazione netta delle attività e passività commerciali	(6.299)	(7.433)	(9.882)
di cui parii correlate	(489)	372	93
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(22.974)	(24.702)	(99.349)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(497)	(142)	(432)
Cessioni di attività materiali			
Investimenti/cessioni in attività immateriali		(2)	
Investimenti/cessioni in partecipazioni			117
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	906	(37)	(1.343)
di cui parii correlate	(36)	(89)	(77)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	409	(181)	(1.658)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	11.080	9.029	40.407
di cui parii correlate	6.655	7.764	18.069
Competitivo incassato per strumenti rappresentativi di patrimonio netto			
Aumenti/rimborsi di capitale al netto costi di impianto e ampliamento			
di cui parii correlate			
Dividendi corrisposti a terzi (inclusa la distribuzione di riserve)			
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	11.080	9.029	40.407
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	21.089		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	9.604	(15.854)	(60.600)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	28.761	89.361	89.361
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	38.365	73.507	28.761

(migliaia di euro)	1° trimestre 2013	1° trimestre 2012	31.12.2012
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	9.338	10.389	9.604
Imposte sul reddito pagate	19		255
Interessi pagati	9.470	14.060	57.306
RICONCILIAZIONE CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE TOTALI:			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO, COSI' DETTAGLiate:			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	28.761	89.361	89.361
Discontinued operations			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO, COSI' DETTAGLiate:			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	38.365	73.507	28.761
Discontinued operations			

15 - Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 14 Maggio 2013.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2013 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2012 si segnala l’uscita delle seguenti “società controllate consolidate con metodo integrale”:

- Etolie 118 Champs Elysées S.à.r.l. ceduta nel corso del mese di gennaio 2013
- Eloile Elysées Sc ceduta nel corso del mese di gennaio 2013

Rispetto al 31 marzo 2012 si segnala anche l’uscita della società “collegata e controllata a controllo congiunto valutata con il metodo del patrimonio netto” Landinv Holdings Ltd. ceduta nel corso del mese di dicembre 2012.

Rispetto al 31 dicembre 2012 si segnala l’uscita delle seguenti “società controllate consolidate con metodo integrale”:

- Etolie 118 Champs Elysées S.à.r.l. ceduta nel corso del mese di gennaio 2013
- Eloile Elysées Sc ceduta nel corso del mese di gennaio 2013

Al 31 marzo 2013 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2013		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	10	11	21
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	11	11	22

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1^a gennaio 2013 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2012 alla quale si rimanda.

I "Principi contabili" sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 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 sono presentati in migliaia di euro.

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

Stagionalità

I ricavi generati nei tre mesi dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni; si fa presente, peraltro, che la redditività connessa al processo di sviluppo immobiliare, anche in considerazione dell'entità delle opere in portafoglio, esplicita gli effetti in un arco temporale pluriennale.

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

Uso di stime

La preparazione del Resoconto intermedio di gestione, in applicazione degli IFRS, richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività, in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data della relazione. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, altri accantonamenti e fondi.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Attività materiali

Investimenti immobiliari e altri beni

Nel corso dei primi tre mesi dell'esercizio tale posta ha avuto la seguente movimentazione:

	31.03.2013			31.12.2012		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Investimenti immobiliari	1.131.478	244.190	887.288	1.131.294	240.179	891.115
Immobilizzazioni in corso e acconti	8.545		8.545	8.232		8.232
	1.140.023	244.190	895.833	1.139.526	240.179	899.347
Immobili di proprietà	60.225	12.713	47.512	60.225	12.267	47.958
Immobilizzazioni in corso e acconti	60.225	12.713	47.512	60.225	12.267	47.958
Altri beni	6.366	2.517	3.849	6.366	2.479	3.887
Acconti	3.780	780	3.000	3.780	780	3.000
	10.146	3.297	6.849	10.146	3.259	6.887
Totale	1.210.394	260.200	950.194	1.209.897	255.705	954.192

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2012	Variazione area di consolidamento		Amm.ti e svalutazioni	31.03.2013
		Incrementi	Decrementi		
Investimenti immobiliari	891.115	184		(4.011)	887.288
Immobilizzazioni in corso e acconti	8.232	343	(30)		8.545
	899.347	0	527	(30)	895.833
Immobili di proprietà	47.958			(446)	47.512
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
	47.958	0	0	(446)	47.512
Altri beni	3.887			(38)	3.849
Acconti	3.000				3.000
	6.887	0	0	(38)	6.849
Totale	954.192	0	527	(30)	950.194

“Investimenti immobiliari”

La movimentazione è riflessa quasi esclusivamente nelle quote di ammortamento. Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	31.03.2013	31.12.2012	Variazione
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto:			
• Imprese collegate e a controllo congiunto	0	0	0
Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (<i>available for sale</i>):			
• Partecipazioni in altre imprese	36	37	(1)
	36	37	(1)
Crediti finanziari			
• Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	1.052	1.015	37
Crediti vari e altre attività non correnti	22.350	23.293	(943)
Totale	23.438	24.345	(907)

Partecipazioni in imprese collegate

Tale voce comprende la quota di partecipazione di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso del precedente esercizio.

Crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti

Sono così composti:

	31.03.2013	31.12.2012	Variazione
Crediti finanziari verso imprese collegate	379	379	0
Crediti finanziari verso parti correlate	641	605	36
Strumenti finanziari derivati	32	31	1
Totale	1.052	1.015	37

I crediti verso imprese collegate e i crediti verso parti correlate sono dettagliati al paragrafo 10 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate) al quale si rimanda.

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

I crediti vari e altre attività non correnti sono così composti:

	31.03.2013	31.12.2012	Variazione
Imposte chieste a rimborso	22.218	23.158	(940)
Depositi cauzionali e altre attività non correnti	132	135	(3)
Totale	22.350	23.293	(943)

Le “*Imposte chieste a rimborso*” sono rappresentative di crediti IVA chiesti a rimborso, comprensivi degli interessi maturati.

Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2012	Variazione area di consolida- mento	Incrementi	Decrementi	31.03.2013
• Prodotti in corso di lavorazione	663.512		969	(600)	663.881
• Prodotti finiti e merci	51.472				51.472
• Acconti	131		90		221
Totale	715.115		1.059	(600)	715.574

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2012. Si evidenziano tra gli “incrementi” capitalizzazioni per opere di urbanizzazione e costi di progettazione sull’area Milano Santa Giulia e tra i “decrementi” la svalutazione apportata sulla medesima area.

Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Sono così analizzabili:

	31.03.2013	31.12.2012	Variazione
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	21.245	21.345	(100)
• Crediti verso parti correlate	1.502	1.552	(50)
	22.747	22.897	(150)
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Crediti verso altri	18.873	16.765	2.108
Totale	41.620	39.662	1.958

“Crediti verso clienti”

Il valore contabile dei Crediti verso clienti approssima il loro *fair value*; non sono evidenziate concentrazioni significative del rischio di credito. Tale voce è esposta al netto del fondo svalutazione determinato sulla base di valutazioni puntuali delle singole posizioni creditorie.

I *Crediti verso parti correlate* sono riferiti a riaddebito di costi ed a canoni di locazione e sono dettagliati al paragrafo 10 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

“Crediti verso altri”

Tale voce è essenzialmente composta da crediti di natura tributaria (credito IVA e crediti IRES e IRAP per acconti versati).

Nota 5 – Attività destinate alla vendita e Passività correlate ad attività destinate alla vendita

Il significativo decremento rispetto al 31 dicembre 2012 è da ricondurre alla cessione della partecipazione Etoile 118 Champs Elysees S.à.r.l. avvenuta in data 31 gennaio 2013.

Alla data del presente resoconto il saldo di 5.200 migliaia di euro è relativo all’opera dell’artista Anisch Kapoor per la quale è stato conferito un mandato di vendita ad un intermediario.

Nota 6 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto”, la variazione intervenuta nell’esercizio è dovuta al risultato del periodo e alle valutazioni al mercato degli strumenti finanziari designati “cash flow hedge”.

L’assemblea straordinaria degli Azionisti del 2 maggio 2007 aveva approvato l’emissione di un prestito obbligazionario convertibile, con aumento del capitale sociale a servizio della conversione per euro 17.876.474.

Il capitale sociale deliberato risultava di euro 300.443.371,82, mentre il capitale sociale sottoscritto e versato ammontava a euro 282.566.897,82, suddiviso in n. 274.336.794 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,03 ciascuna. Si rileva altresì che con l’assemblea del 29 gennaio 2010 il capitale sociale deliberato risultava aumentato a euro 524.260.213,10 con un capitale sociale sottoscritto e versato che ammontava a euro 282.566.897,82, suddiviso in n. 274.336.794 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

L’assemblea degli azionisti del 30 ottobre 2010 ha revocato le deliberazioni assunte dall’assemblea straordinaria del 29 gennaio 2010 ed ha deliberato di incrementare il capitale sociale a pagamento mediante l’emissione di 536.714.338 azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da offrire in opzione al prezzo unitario di euro 0,28 per un importo pari dunque a euro 150.280.014,64.

Il nuovo capitale sociale, la cui attestazione è stata depositata per l’iscrizione presso il Registro delle Imprese in data 28 febbraio 2011, risulta sottoscritto e versato per euro 229.972.957,64 e suddiviso in 811.051.132 azioni ordinarie prive di valore nominale.

L'aumento di capitale sopra descritto si è manifestato mediante versamento di liquidità per euro 35.100.000 e conversione crediti per euro 115.180.014,64.

La Riserva da valutazioni a “fair value” è negativa per euro 101.185 mila e nel corso del periodo ha registrato un miglioramento di 17.093 mila rispetto al dato del 31 dicembre 2012, ove tale riserva era negativa per euro 118.278 mila.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 7 – Passività finanziarie non correnti

Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 1.694.927 migliaia di euro di cui 479.729 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 10 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate)

	31.03.2013	31.12.2012	Variazione
• Debiti verso banche	1.033.447	1.050.266	(16.819)
• Obbligazioni convertibili	260.580	258.087	2.493
• Prestito obbligazionario convertendo	268.108	266.143	1.965
• Altri debiti finanziari	124.580	135.929	(11.349)
	1.686.715	1.710.425	(23.710)
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	8.212	8.490	(278)
Totale	1.694.927	1.718.915	(23.988)

“Debiti verso banche”

I **debiti verso banche** non correnti si sono decrementati nel corso del periodo. La lieve diminuzione è da imputare sostanzialmente alla riclassifica tra le passività correnti delle rate che scadranno nel primo trimestre 2014 dei piani di ammortamento sui finanziamenti accesi con Banca Popolare di Milano e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank (strettamente correlati con l’iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia). Con riferimento a questi finanziamenti si fa presente che sono in corso le procedure volte all’ottenimento della moratoria richiesta (come già anticipato nel precedente paragrafo 8).

L’indebitamento del Gruppo risulta fruttifero di interessi ad un tasso variabile parametrizzato all’andamento dell’Euribor maggiorato di uno *spread*.

“Prestito Obbligazionario Convertibile”

Sono state emesse nel 2007 e i termini definitivi del prestito obbligazionario 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 euro 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 nel corso del periodo.

“Prestito Obbligazionario Convertendo”

In data 28 giugno 2011 si è conclusa la sottoscrizione del Prestito Convertendo Risanamento 2011 – 2014 emesso in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo Risanamento S.p.A. in data 23 marzo 2011, in esecuzione della delega allo stesso conferita ai sensi dell’articolo 2420 ter del codice civile dall’assemblea straordinaria del 30 ottobre 2010.

L’offerta si è chiusa con l’integrale sottoscrizione delle 254.816 obbligazioni ciascuna del valore nominale di euro 1.000.

La scadenza è prevista per il 31 dicembre 2014; a tale data le obbligazioni, qualora non fossero state rimborsate anticipatamente, saranno automaticamente convertite in azioni.

Il rendimento previsto è pari al 3% per i primi 36 mesi per poi passare al 4% fino alla scadenza.

Non è previsto il pagamento degli interessi attraverso cedole periodiche; gli interessi verranno convertiti in azioni alla scadenza o verranno liquidati nel caso di rimborso anticipato.

Le obbligazioni non sono quotate sui mercati finanziari.

Come previsto dai principi contabili di riferimento il Prestito Obbligazionario Convertendo non rappresenta ai fini contabili uno strumento rappresentativo di capitale non essendo ad oggi determinabile il numero di azioni di nuova emissione rivenienti dalla conversione stessa. Pertanto tale posta è stata interamente classificata tra i debiti finanziari a medio – lungo termine.

Gli **altri debiti finanziari** di euro 124.580 mila (euro 135.929 mila al 31 dicembre 2012) comprendono esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati trattati in “*hedge accounting*”.

Le **passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine** di euro 8.212 mila si riferiscono ai debiti per leasing scadenti oltre i 12 mesi.

Nota 8 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 157.007 migliaia di euro di cui 89.040 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 10 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate)

	31.03.2013	31.12.2012	Variazione
Debiti finanziari (quota a breve termine):			
• Debiti verso banche	146.838	128.346	18.492
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.125	1.114	11
Altre passività finanziarie	9.044	7.190	1.854
Totale	157.007	136.650	20.357

L'incremento dei **debiti verso banche** correnti è dovuto essenzialmente alla riclassifica, dalle passività finanziarie non correnti, delle quote di finanziamento che dovranno essere rimborsate nel primo trimestre 2014, come meglio indicato nella Nota 6.

Le **passività per locazioni finanziarie**, pari a 1.125 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi.

Le **altre passività finanziarie** comprendono interessi maturati al 31 marzo 2013 sul prestito obbligazionario convertibile per euro 1.986 mila e debiti conseguenti alla valutazione di derivati trattati in "hedge accounting" per euro 7.058 mila.

Nota 9 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Ammontano al 31 marzo 2013 a euro 26.396 mila (contro i 33.031 mila al 31 dicembre 2012). Il decremento è principalmente dovuto alla riduzione dell'indebitamento verso i fornitori commerciali.

Nota 10 – Ricavi

Ammontano a euro 16.302 mila e la ripartizione per settore di attività è la seguente:

	Sviluppo	Reddito	Trading	Ricavi non allocati	Total consolidato
31-mar-13	17	15.602	683		16.302
31-mar-12	16	15.892	753		16.661

Inoltre sono così ripartiti per area geografica:

	31-mar-13		31-mar-12	
Italia	3.457	21%	3.460	21%
Estero	12.845	79%	13.201	79%
Totale	16.302	100%	16.661	100%

Nota 11 – Altri proventi

La ripartizione per settore di attività è la seguente:

	Sviluppo	Reddito	Trading	Ricavi non allocati	Totale consolidato
31-mar-13	13	3.630	298	103	4.044
31-mar-12	34	2.702	336	53	3.125

Nota 12 – Costi per servizi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	31.03.2013	31.03.2012
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.890	561
Gestione immobili	4.427	4.098
Commissioni su fidejussioni	1.963	1.604
Consulenze, legali e notarili	977	709
Altri servizi	1.509	1.738
Totale	10.766	8.710

Nota 13 – Altri costi operativi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	31.03.2013	31.03.2012
Canoni per affitti e noleggi	80	126
Perdite e svalutazioni su crediti	23	33
Accantonamenti per rischi ed oneri	6	15
IMU / ICI	399	419
Altri oneri	303	510
Totale	811	1.103

Nota 14 – Plusvalenze/minusvalenze/svalutazioni/ripristini di valore di attività non ricorrenti

La posta, al 31 marzo 2013, ammonta a 16.493 migliaia di euro ed è esclusivamente riconducibile alla plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione Etoile 118 Champs Elysees S.à.r.l. avvenuta in data 31 gennaio 2013.

Consistenza del personale

I dati relativi alla consistenza ed ai movimenti del personale del Gruppo Risanamento avvenuti nel corso dei primi tre mesi del 2013 sono i seguenti:

	Saldo al 31.12.2012	Variazione consolid. Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.03.2013	Media del periodo
Dirigenti	10			10	10
Impiegati e quadri	36			36	36
Totale	46			46	46

INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 31 marzo 2013 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	
	31 marzo		31 marzo		31 marzo		31 marzo		31 marzo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ricavi	17	16	15.602	15.892	683	753	0	0	16.302	16.661
Variazione delle rimanenze	368	0	0	0	0	0	0	0	368	0
Altri proventi	13	34	3.630	2.702	298	336	103	53	4.044	3.125
Valore della Produzione	398	50	19.232	18.594	981	1.089	103	53	20.714	19.786
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(2.432)	(1.648)	(4.021)	(4.042)	(1.583)	(725)	(2.730)	(2.295)	(10.766)	(8.710)
Costi del personale	(423)	(399)	(174)	(142)	0	0	(887)	(877)	(1.484)	(1.418)
Altri costi operativi	(96)	(100)	(362)	(396)	(165)	(191)	(188)	(416)	(811)	(1.103)
EBITDA	(2.553)	(2.097)	14.675	14.014	(767)	173	(3.702)	(3.535)	7.653	8.555
Anmortamenti	(22)	(28)	(4.066)	(4.727)	0	0	(450)	(550)	(4.538)	(5.305)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(7)	36	16.483	3	(6)	6	23	(80)	16.493	(35)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(2.582)	(2.089)	27.092	9.290	(773)	179	(4.129)	(4.165)	19.608	3.215
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto									0	0
Proventi/(oneri) finanziari									(19.206)	(22.172)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									402	(18.957)
Imposte sul reddito del periodo									(621)	348
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(219)	(18.609)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									(219)	(18.609)
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(219)	(18.609)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 marzo 2013 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	683.133	942.774	58.069	100.818	1.784.794
Partecipazione in collegate					0
Attività destinate alla vendita	5.200				5.200
Totale attività	<u>688.333</u>	<u>942.774</u>	<u>58.069</u>	<u>100.818</u>	<u>1.789.994</u>
Passività del settore	<u>491.976</u>	<u>1.078.226</u>	<u>58.086</u>	<u>367.264</u>	<u>1.995.552</u>

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 marzo 2012 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	719.490	1.049.398	60.600	130.002	1.959.490
Partecipazione in collegate			850		850
Attività destinate alla vendita	5.200				5.200
Totale attività	<u>724.690</u>	<u>1.049.398</u>	<u>61.450</u>	<u>130.002</u>	<u>1.965.540</u>
Passività del settore	<u>461.915</u>	<u>1.205.952</u>	<u>63.545</u>	<u>354.009</u>	<u>2.085.421</u>

Inoltre, sempre in ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono i risultati suddivisi per area geografica:

(valori in migliaia)	Italia		Estero		Consolidato	
	31 marzo		31 marzo		31 marzo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ricavi	3.457	3.460	12.845	13.201	16.302	16.661
Variazione delle rimanenze	368	0	0	0	368	0
Altri proventi	428	437	3.616	2.688	4.044	3.125
Valore della Produzione	4.253	3.897	16.461	15.889	20.714	19.786
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(6.839)	(4.755)	(3.927)	(3.955)	(10.766)	(8.710)
Costi del personale	(1.310)	(1.276)	(174)	(142)	(1.484)	(1.418)
Altri costi operativi	(658)	(916)	(153)	(187)	(811)	(1.103)
EBITDA	(4.554)	(3.050)	12.207	11.605	7.653	8.555
Ammortamenti	(1.479)	(1.585)	(3.059)	(3.720)	(4.538)	(5.305)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(4)	(38)	16.497	3	16.493	(35)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(6.037)	(4.673)	25.645	7.888	19.608	3.215
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto					0	0
Proventi/(oneri) finanziari					(19.206)	(22.172)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					402	(18.957)
Imposte sul reddito del periodo					(621)	348
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					(219)	(18.609)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita					0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					(219)	(18.609)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo					(219)	(18.609)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					0	0

Le attività e le passività per area geografica al 31 marzo 2013 sono riepilogate nella seguente tabella:

Attività e Passività per area geografica			
(valori in migliaia)			
	Italia	Estero	Totale
Attività	1.030.859	753.935	1.784.794
Attività destinate alla vendita	5.200		5.200
Totale attività	<u>1.036.059</u>	<u>753.935</u>	<u>1.789.994</u>
Passività	<u>1.127.708</u>	<u>867.844</u>	<u>1.995.552</u>

Le stesse informazioni relative al 31 marzo 2012 sono di seguito riportate.

Attività e Passività per area geografica			
(valori in migliaia)			
	Italia	Estero	Totale
Attività	1.101.441	858.899	1.960.340
Attività destinate alla vendita	5.200		5.200
Totale attività	<u>1.106.641</u>	<u>858.899</u>	<u>1.965.540</u>
Passività	<u>1.094.004</u>	<u>991.417</u>	<u>2.085.421</u>

STRUMENTI FINANZIARI

Il Gruppo ha posto in essere alcune operazioni di *Interest Rate Swap* e *CAP* al fine di coprire il rischio di tasso relativo ad alcune specifiche operazioni di finanziamento parametriche all'Euribor/Libor. Ai fini del bilancio IAS/IFRS questi *Interest Rate Swap* sono stati considerati secondo le regole di contabilizzazione del *Cash Flow Hedging*. Tali operazioni, stipulate contestualmente alle suddette operazioni di finanziamento, sono state congegnate secondo una struttura tale da essere 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	€ 90.436 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2014
Etoile Deuxième Sarl	Credit Mutuel	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 78.561 (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	€ 184.445 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2015
MSG Residenze Srl	IntesaSanpaolo Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 98.270	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2014
Risanamento Spa	Banca Popolare di Milano Scarl	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 26.800 (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	€ 62.235 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile St. Augustin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 2.214	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Rome Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 29.499 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Rome Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 1.050	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017

Etoile St. Florentin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 13.940 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile St. Florentin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 496	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 50 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 214.675 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 50 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 7.638	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 54 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 34.445 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 54 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 1.226	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Actualis Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 207.300 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Actualis Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 7.376	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017

16 - Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154 bis, comma 2 del D.Lgs. 58/1998

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.