



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2014

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2014

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	4
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	5
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	6
5 -	Contesto operativo.....	7
6 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	11
7 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	21
8 -	Risk management	26
9 -	Andamento delle principali macro-attività del Gruppo	30
10 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	33
11 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	34
12 -	Eventi successivi	35
13 -	Evoluzione prevedibile della gestione	36
14 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	37
15 -	Note illustrative	42
16 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	59

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 in carica è stato nominato per il triennio 2012-2013-2014 dall'assemblea degli azionisti del 30 aprile 2012. Successivamente (i) 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 e (ii) l'assemblea degli azionisti del 21 maggio 2014 ha deliberato la riduzione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione da 11 a 9, non essendo stata sottoposta alla sua approvazione da parte degli azionisti alcuna candidatura per la sostituzione degli amministratori Dott. Cornelli e Avv. Pavesi, dimissionari rispettivamente dal 19 e 20 marzo 2014.

Attualmente si compone dei seguenti nove membri:

Nome e cognome	Carica
Daniele G. Discepolo (1)	Presidente
Mario Massari (1) (2) (3)	Vice Presidente
Claudio Calabi	Amministratore Delegato
Alessandro Cortesi(1) (2) (4)	Amministratore
Fabrizio Bonelli (1) (2)	Amministratore
Franco Carlo Papa (1) (4)	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 al 30 settembre 2014 risulta in netta controtendenza rispetto a quello registrato nello stesso periodo degli anni precedenti, tornando in segno positivo e registrando un utile netto di 228,1 milioni di euro (perdita di 36,7 milioni di euro al 30 settembre 2013).

Infatti, come già evidenziato nella relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014, i dati al 30 settembre recepiscono i significativi benefici rivenienti dall'attività volta al raggiungimento della massima valorizzazione del portafoglio immobiliare francese che ha visto in data 9 agosto 2014 la sua conclusione con la cessione definitiva a Chesfield/Olayan dell'ultimo immobile (17/19 Montaigne), che ha fatto seguito a quella avvenuta in data 25 giugno 2014 relativa agli altri otto immobili di proprietà del Gruppo.

I benefici della cessione si sono evidenziati anche negli indicatori patrimoniali e specificatamente sulla posizione finanziaria netta e sul patrimonio netto, entrambi in rilevante miglioramento rispetto ai dati registrati al 31 dicembre 2013. Infatti la posizione finanziaria netta si attesta a 422 milioni di euro (negativa) mentre il patrimonio netto torna in campo positivo a 327 milioni di euro. E' opportuno evidenziare che al raggiungimento di tali risultati ha contribuito anche la conversione del prestito obbligazionario convertendo intercorsa nel mese di maggio.

Oltre alla cessione degli immobili di Parigi si ricorda che nel corso dei primi nove mesi del 2014, come meglio specificato nel successivo paragrafo "descrizione dei fatti più significativi del periodo"

- è stato effettuato il rimborso del prestito obbligazionario convertibile (ammontante complessivamente 274,3 €/mil) mediante utilizzo integrale della linea di backup messa a disposizione dalle banche aderenti all'accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009;
- è stato sottoscritto l'accordo di definizione con Milanosesto in merito alle reciproche pretese connesse alla cessione delle aree ex Falck (i cui effetti sul risultato di conto economico sono già stati interamente recepiti nell'esercizio 2013).

Sulle aree di Milano Santa Giulia, pur perdurando il provvedimento di sequestro preventivo (ad oggi in vigore solo sulle aree Nord) sono proseguite:

- le attività propedeutiche alla predisposizione della variante al "Masterplan" il cui percorso amministrativo è iniziato con il protocollo della proposta di Variante effettuato il 22 Gennaio 2014;
- le attività destinate alla verifica e definizione della situazione ambientale del sito;
- le attività di ripristino ambientale delle aree Trapezietto e Alberello (che si sono concluse nel mese di Luglio) nonché quelle di costruzione del terzo edificio SKY.

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2014 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.

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi derivanti dalla gestione/vendita del portafoglio francese sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita" sia per i primi tre trimestri del 2014 sia per i primi tre trimestri del 2013.

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 settembre 2014 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2014, pari a Euro 905 milioni, si raffronta ad un valore corrente, stimato da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2013, di circa 1 miliardo di Euro.

€/000	30-set-14	30-set-13
Fatturato	70.698	11.048
Variazione delle rimanenze	2.639	1.307
Altri proventi	1.759	5.358
Valore della produzione	75.096	17.713
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(14.886)	(10.641)
Risultato Operativo	(18.795)	1.316
Risultato ante imposte	(49.985)	(30.609)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	279.750	(2.067)
Risultato Netto	228.145	(36.670)

€/000	30-set-14	31-dic-13	30-set-13
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	904.822	1.598.701	1.604.486
Patrimonio Netto	327.544	(232.069)	(217.068)
Posizione Finanziaria Netta	(422.174)	(1.824.396)	(1.814.325)
Totale passività	1.002.176	2.021.338	1.982.032

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.

Il presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2014, espone un risultato netto positivo di 228,1 milioni di Euro, determinato sostanzialmente dalla vendita dei nove immobili costituenti il patrimonio immobiliare francese i cui effetti, unitamente ai costi e ricavi di gestione fino al momento della dismissione, sono valorizzati nella voce "Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita".

Si segnala infine che la posizione finanziaria netta pari a circa 422 milioni di euro (negativa) risulta in rilevante miglioramento rispetto al dato del 31 dicembre 2013 (1.824 milioni di Euro) sia a seguito degli effetti conseguenti la cessione del patrimonio immobiliare parigino (pari a circa 1.225 milioni di Euro) che a quelli della conversione del prestito obbligazionario convertendo (pari a circa 277 milioni di Euro).

5 - Contesto operativo

La dinamica dell'economia globale e del commercio internazionale nel corso del 2014 è stata decisamente inferiore alle attese. Dopo una crescita nel primo semestre del 2014 inferiore alle previsioni, si prospetta una ripresa incerta, modesta e limitata ad alcune aree.

Il commercio mondiale ha risentito nella prima parte dell'anno della flessione delle importazioni dei paesi emergenti; sulla base delle stime delle istituzioni internazionali, che potrebbero però rivelarsi ottimistiche, gli scambi dovrebbero riprendere quota nei prossimi mesi. Il persistere di condizioni cicliche disomogenee tra l'area dell'Euro da un lato, e Stati Uniti e Regno Unito dall'altro, comporta un crescente disallineamento delle politiche monetarie nei paesi avanzati, ancor più espansiva nell'area dell'Euro, in graduale normalizzazione negli Stati Uniti.

Sono aumentati i rischi di un ulteriore rallentamento, anche a seguito delle tensioni geopolitiche e del possibile aggravarsi di squilibri strutturali in alcune economie emergenti.

Dopo la contrazione del primo trimestre il PIL degli Stati Uniti è tornato a crescere nel secondo grazie al contributo della domanda interna. Nel terzo trimestre l'attività avrebbe continuato a espandersi, come suggerito dalle valutazioni dei responsabili degli acquisti delle imprese e dal persistere di segnali positivi sul mercato del lavoro (in settembre il tasso di disoccupazione è sceso al 5,9 per cento). Nel Regno Unito il prodotto ha accelerato nel secondo trimestre, tornando ai livelli pre-crisi; la favorevole fase congiunturale dovrebbe proseguire anche nei mesi estivi.

In Giappone la forte contrazione del PIL nel secondo trimestre ha più che compensato la crescita in quello precedente, quando l'aumento delle imposte indirette aveva indotto un anticipo delle decisioni di spesa; il prodotto dovrebbe tornare a espandersi nella seconda parte dell'anno, sebbene in misura moderata.

In Cina il PIL, che nel secondo trimestre aveva beneficiato di misure di stimolo nel settore immobiliare e delle infrastrutture, ha rallentato leggermente nel terzo. Vi ha contribuito un indebolimento della domanda interna non completamente compensato dalla ripresa di quella estera; continuano i segnali di debolezza nel comparto immobiliare.

Anche in India l'attività sembra aver perso slancio nel terzo trimestre, dopo una crescita superiore alle attese nel secondo.

Per la Russia, dove in primavera è proseguita la decelerazione del prodotto, si prevede un ulteriore rallentamento nella seconda parte dell'anno, per effetto delle sanzioni economiche imposte dall'Unione europea e dagli Stati Uniti alla fine di luglio.

Il commercio internazionale di beni è cresciuto meno di quanto atteso nella prima parte dell'anno, pur con una modesta ripresa nel secondo trimestre, soprattutto per la inattesa flessione delle importazioni dei paesi emergenti asiatici e per il rallentamento registrato nell'area dell'Euro. Il Fondo Monetario Internazionale ha gradualmente ridimensionato le stime sulla crescita degli scambi nel 2014; anche la dinamica positiva relativa al terzo trimestre potrebbe essere rivista al ribasso alla luce del peggioramento del quadro internazionale.

In seguito agli scontri in Ucraina, l'Unione europea e gli Stati Uniti hanno adottato nei confronti della Russia ulteriori sanzioni che escludono dall'accesso al mercato internazionale dei capitali una parte rilevante del sistema bancario e le principali società del settore energetico. Le ricadute sull'economia europea si sono rivelate sinora modeste, sia per la contenuta esposizione in termini di interscambio commerciale e di relazioni finanziarie, sia per l'assenza di effetti marcati sulle forniture e sui prezzi di petrolio e gas. In prospettiva un aggravamento della situazione potrebbe produrre impatti significativi per l'economia europea; le ripercussioni sulle forniture energetiche rimangono il principale fattore di rischio.

Le proiezioni dell’FMI, diffuse in ottobre, indicano che la crescita del prodotto mondiale sarebbe pari al 3,3 per cento quest’anno e al 3,8 nel 2015. Rispetto a quanto prefigurato in luglio, le stime sono state riviste lievemente al ribasso, a causa di peggiori prospettive di crescita nell’area dell’Euro e in Giappone, solo in parte compensate dal miglioramento di quelle negli Stati Uniti. Nel confronto con lo scorso luglio i rischi di un rallentamento dell’economia globale si sono intensificati: l’incertezza è aumentata, con l’aggravarsi della crisi tra Russia e Ucraina e l’insorgere di nuove tensioni in Medio Oriente. Nel medio termine pesa il rischio che un periodo prolungato di bassa inflazione in alcuni paesi avanzati ostacoli il ritorno ai livelli di crescita pre-crisi.

Nell’area dell’Euro la ripresa ha perso slancio. A fronte della contrazione degli investimenti si è confermato il sostegno dei consumi ed è tornata a crescere la domanda estera. L’inflazione ha continuato a diminuire: sono in aumento i rischi di ulteriori ribassi. In settembre il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea ha reso ancora più accomodante la politica monetaria, riducendo i tassi ufficiali e adottando nuove misure non convenzionali indirizzate a favorire l’afflusso di credito all’economia e ad ampliare il bilancio dell’Eurosistema.

Nel secondo trimestre l’attività economica dell’area dell’Euro ha sostanzialmente ristagnato. L’interscambio con l’estero ha fornito un contributo appena positivo alla variazione del PIL; l’apporto della domanda interna è stato nullo, a causa del calo degli investimenti, della lieve crescita dei consumi e del contributo neutro delle scorte. Il prodotto è sceso in Germania e in Italia e ha ristagnato in Francia; è cresciuto invece in Spagna e nei Paesi Bassi.

Gli indicatori più recenti segnalano, per il terzo trimestre, una crescita contenuta dell’attività economica. In settembre l’indicatore €-coin elaborato dalla Banca d’Italia (che fornisce una stima della dinamica di fondo del PIL dell’area) è sceso per il terzo mese consecutivo, portandosi sul valore più basso degli ultimi dodici mesi. Sono peggiorate le valutazioni delle imprese: l’indice PMI dell’area è diminuito in agosto e in settembre, rimanendo appena al di sopra della soglia coerente con l’espansione dell’attività.

Gli operatori professionali censiti in ottobre da Consensus Economics prefigurano una crescita del PIL dello 0,8 per cento nel 2014, dell’1,2 nel 2015 e dell’1,5 per il 2016. Tali stime sono inferiori di 0,1 punti percentuali per quest’anno e di 0,4 per i successivi a quelle dello staff della BCE diffuse in settembre.

Per quanto riguarda il nostro paese, dopo la stabilizzazione dell’attività nella seconda metà del 2013, l’economia è tornata a indebolirsi in primavera per il calo degli investimenti. Nel terzo trimestre il PIL avrebbe segnato una nuova lieve flessione. A fronte di un modesto miglioramento della spesa delle famiglie, l’accumulazione di capitale risente dell’accresciuta incertezza circa l’andamento della domanda e del permanere di ampi margini di capacità inutilizzata. La debolezza dell’attività si ripercuote sull’inflazione, marginalmente negativa in agosto e settembre.

La flessione dell’attività ha interessato tutti i maggiori comparti produttivi. La domanda interna ha subito un lieve calo: alla nuova diminuzione degli investimenti e al decumulo delle scorte si è contrapposto il modesto aumento dei consumi.

La contrazione degli investimenti è stata più intensa per le costruzioni. Il contributo positivo delle esportazioni nette discende da una crescita delle vendite all’estero modesta, ma di entità superiore a quella delle importazioni.

L’inflazione al consumo è risultata negativa sia in agosto sia in settembre. È rimasta positiva al netto delle componenti più volatili come i prezzi dei beni energetici e alimentari, ma è comunque scesa, raggiungendo in agosto il valore più basso mai registrato.

L’attività produttiva nell’industria e nelle costruzioni risente dell’incertezza circa le prospettive della domanda. Nel corso dell’estate gli indicatori di fiducia, fino ad allora in continuo miglioramento, sono lievemente peggiorati in tutti i principali comparti produttivi. L’accumulazione di capitale stenta ancora a ripartire.

Gli investimenti in costruzioni, macchinari e attrezzature si sono ridotti nel secondo trimestre; gli acquisti di mezzi di trasporto sono invece aumentati. Sulla base della rilevazione Banca d'Italia nella seconda metà dell'anno la spesa per investimenti rimarrebbe, nelle intenzioni della maggior parte delle imprese, sugli stessi livelli del primo semestre, nonostante il peggioramento dei giudizi relativi alle condizioni per investire.

Resta debole l'attività nel settore delle costruzioni. Nella rilevazione Banca d'Italia i giudizi sulle prospettive a breve termine formulati dalle imprese del settore sono peggiorati, ma risultano ancora meno pessimistici rispetto alla fine dello scorso anno.

Le compravendite di abitazioni, dopo la caduta registrata dall'avvio della crisi globale, restano stabili sui bassi livelli raggiunti alla fine del 2012, seppur con oscillazioni tra un periodo e l'altro. Nel secondo trimestre di quest'anno, al netto della stagionalità, sono scese, compensando però l'aumento del periodo precedente derivante dalla riduzione delle imposte catastali e di registro. Si è di nuovo attenuata la flessione dei prezzi delle abitazioni.

Secondo gli indicatori finora disponibili, nel terzo trimestre il PIL sarebbe ancora lievemente diminuito, come indicato dalla flessione della produzione industriale.

Le prospettive della domanda estera sono diventate più incerte, risentendo dell'aggravarsi delle tensioni geopolitiche. Il recupero della fiducia di famiglie e imprese, in atto dalla fine dello scorso anno, si è interrotto nell'estate.

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.

Nei primi mesi dell'anno in corso, il mercato immobiliare *corporate* europeo ha fatto registrare un aumento dei volumi transati che lasciano ipotizzare un irrobustimento della ripresa del settore. Il *trend* positivo pare, con ogni probabilità, destinato a caratterizzare anche i prossimi mesi dell'anno, alla luce di un ritorno di interesse da parte degli investitori opportunistici per alcuni Paesi periferici dell'Area dell'Euro, tra cui l'Italia, nei confronti dei quali il cambiamento di approccio è risultato piuttosto evidente. Tra i mercati maggiori, Regno Unito e Germania si confermano i maggiori catalizzatori di investimenti. Nonostante il miglioramento in atto, continua a ravvisarsi, anche a livello europeo, l'esigenza di un'ulteriore attenuazione del livello di selettività da parte del sistema creditizio ed una revisione dei prezzi più marcata per dare maggiore vigore alla ripresa.

A livello territoriale, l'Europa meridionale continua a guadagnare posizioni, in particolare la Spagna, ed in misura inferiore anche l'Italia che si trova più avanti in termini di volumi rispetto all'anno scorso. In tale contesto, un fattore di criticità è rappresentato dalle difficoltà di incontro di domanda e offerta esistente, relativamente a tutti i comparti *corporate*: la disponibilità di prodotti adeguati alle esigenze della domanda è limitata e questo, inevitabilmente, condiziona le dinamiche dei prezzi.

In merito al mercato *corporate* italiano, nel corso della prima parte del 2014, si è attenuata la spinta espansiva registrata sul finire dell'anno scorso. L'attività continua ad essere sostenuta da investitori stranieri, principalmente interessati a singoli *asset* o a portafogli di immobili su cui è possibile ottenere sconti significativi rispetto ai riferimenti di mercato.

Il quadro di persistente debolezza contribuisce a mantenere su livelli assolutamente esigui la quota di investimenti nel nostro Paese rispetto al totale registrato a livello continentale.

Se nel recente passato sono stati soprattutto gli investitori stranieri a sostenere l'attività transattiva, il peso della componente domestica rappresentato dai fondi immobiliari rimane comunque tutt'altro che trascurabile. La tipologia privilegiata risulta, come per gli investitori stranieri, quella

commerciale seguita, su livelli non dissimili, dalla componente terziaria. Ai timidi segnali di ripresa registrati sul finire dello scorso anno, hanno fatto riscontro talune criticità: l'incertezza che caratterizza il contesto economico e la costante flessione di canoni e prezzi impediscono il consolidamento del rilancio.

L'ottimismo che aveva accompagnato il miglioramento del clima di fiducia delle famiglie e la fiammata dei volumi sul mercato *corporate* sul finire dello scorso anno, ha lasciato spazio alla consapevolezza della perdurante problematicità del quadro. Se dagli indicatori di *sentiment* continuano ad arrivare segnali, tutto sommato, incoraggianti, è dagli indicatori reali che faticano ad emergere conferme del definitivo superamento della fase critica e dell'avvio della risalita. Con il passare dei mesi sembra rafforzarsi il rischio che ad una recessione di inusuale durezza faccia seguito un periodo di stagnazione non necessariamente breve. Alla base di tale prospettiva si pongono diversi fattori. La perdurante debolezza economica rappresenta un elemento di indiscutibile penalizzazione della possibilità di acquisto di beni durevoli, con riflessi negativi non soltanto circoscritti al comparto residenziale, ma che investono in pieno anche quello *corporate*, alle prese con il continuo ampliamento del tasso di *vacancy* ed i problemi di solvibilità delle imprese domestiche. La dinamica creditizia risulta fortemente correlata con le prospettive dell'attività economica. Se non vi sono ormai dubbi sul superamento degli eccessi restrittivi che hanno caratterizzato la fase più acuta della crisi, pare altrettanto evidente che il ritorno alla normalità allocativa sia un processo appena avviato e, per il momento, limitato al sostegno delle famiglie. L'inconsistenza dei segnali di miglioramento, per altro già chiaramente percepiti in altri contesti continentali, è da attribuirsi altresì all'inadeguatezza delle correzioni dei prezzi e delle strategie di sostegno della domanda.

Il sensibile aumento del tasso di disoccupazione, associato all'innalzamento del *target* di reddito per la concessione di mutui ed alla progressiva erosione del *Loan To Value*, finiscono, di fatto, per rendere virtuale gran parte dell'interesse altrimenti destinato quantomeno a manifestarsi. Una correzione più marcata dei prezzi consentirebbe di attenuare lo spessore della quota di domanda latente destinata a non manifestarsi. E', tuttavia, alle erogazioni che occorre fare riferimento per garantire un irrobustimento delle dinamiche moderatamente espansive.

Una maggiore intensità della correzione dei prezzi, favorita dall'eclatante eccesso di offerta alimentata, tra l'altro, da una politica fiscale fortemente penalizzante e tutt'altro che coerente e lineare, favorirebbe l'attenuazione degli effetti negativi che il deterioramento del clima di fiducia e delle prospettive economiche potrebbero generare. L'orientamento ancora selettivo del sistema bancario nei confronti del comparto, associato alla persistente debolezza delle prospettive economiche delle imprese italiane, riducono significativamente la possibilità di attivazione interna. La dipendenza dall'estero, che scaturisce da tale quadro, implica ricadute sul livello dei prezzi della maggior parte degli *Asset* ben più marcate rispetto a quelle fino ad oggi registrate.

Sul fronte delle transazioni, a consuntivo dell'anno 2013, le compravendite immobiliari si sono ulteriormente ridotte, seppure con un'intensità in progressiva attenuazione.

Il primo trimestre dell'anno in corso ha segnato, tuttavia, un'inversione di tendenza: l'aumento delle quantità compravendute è stato registrato nel segmento abitativo ed in quello commerciale, a fronte della perdurante debolezza del segmento direzionale. Il secondo trimestre ha fatto registrare un nuovo calo, seppur con un'intensità inferiore a quanto rilevato nel recente passato, in tutti i comparti ad eccezione del segmento produttivo.

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

a) Eventi societari

- Le iniziative giudiziali descritte nel successivo paragrafo “d) patrimonio immobiliare francese” hanno rappresentato un elemento di incertezza e rallentamento sui tempi di perfezionamento dell'operazione di vendita del portafoglio francese, operazione che influiva significativamente sul bilancio al 31 dicembre 2013.

Per tale ragione il Consiglio di Amministrazione del 24 marzo 2014 ha deliberato (i) di rinviare a nuova data, successiva al perfezionamento dell'operazione stessa, l'approvazione della relazione finanziaria annuale, fatti comunque salvi i termini di pubblicazione di cui all'art. 154-ter del D. Lgs. N. 56/98 e (ii) di avvalersi, ricorrendone i presupposti, del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per la convocazione dell'assemblea annuale, ai sensi di legge e di statuto.

In data 14 aprile 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 ed ha convocato l'Assemblea degli azionisti per il giorno 21 maggio 2014 (in prima convocazione) ed occorrendo per il giorno 22 maggio (in seconda convocazione).

In data 21 maggio 2014 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 ed ha deliberato di ridurre il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione da 11 a 9, non essendo stata sottoposta alla sua approvazione da parte degli azionisti alcuna candidatura per la sostituzione degli amministratori Dott. Cornelli e Avv. Pavesi, dimissionari rispettivamente dal 19 e 20 marzo 2014.

- Risanamento Spa ha ricevuto nel mese di marzo una informazione di garanzia da parte della Procura della Repubblica del Tribunale di Milano per illeciti amministrativi di cui agli artt. 5, 6, 25ter e 25sexies del D. Lgs. 231/2010 in relazione a fatti ascritti a cessati amministratori della Società commessi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2009 ed il 19 marzo 2009, antecedentemente alla sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis L.F.

Si fa presente che la Società all'epoca dei fatti aveva già adottato un proprio Modello Organizzativo ex dlgs 231/2001 ed era in possesso di procedure interne in materia di “*market abuse*”.

Nel corso dell'udienza preliminare in data 25 settembre 2014 la società ha ritenuto di presentare istanza di patteggiamento, senza che ciò costituisca ammissione di responsabilità alcuna in capo alla stessa, prevedendo il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 103.000 poiché i fatti contestati – come precedentemente indicato – sono relativi alla passata gestione, antecedente l'Accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis L.F. e quindi totalmente estranei all'attuale gestione ed all'attuale Consiglio di Amministrazione.

Nella successiva udienza del 27 ottobre 2014 il Giudice Dott.ssa Roberta Nunnari ha accolto la richiesta di patteggiamento presentata mediante pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 103.000.

- **UTILIZZO LINEA BACKUP – RIMBORSO POC**

Risanamento S.p.A. in data 12 maggio 2014 (primo giorno non festivo successivo alla data di scadenza intervenuta sabato 10 maggio 2014) ha rimborsato il prestito obbligazionario convertibile denominato “€ 220,000,000 1.00 per cent convertible Bonds due 2014”(il “**POC**”) emesso in data 10 maggio 2007, per un importo complessivo nominale di Euro 220.000.000.

Il rimborso, pari ad euro 274.318.000 (che include la quota di interessi in scadenza di euro 2.200.000) è avvenuto mediante l'utilizzo integrale (per un importo pari ad euro 272.000.000), da parte della Società, della linea di back up di cui al contratto di finanziamento del 12 febbraio 2010 sottoscritto tra la Società e Intesa Sanpaolo S.p.A., Banco Popolare Soc. Coop, Unicredit S.p.a., Banca Popolare di Milano Soc coop a r.l. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (la “**Linea di Back Up**”). Tale Linea di Back Up era stata prevista, nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis L.F. sottoscritto il 2 settembre 2009, ai fini del rimborso del Prestito Obbligazionario stesso.

- **RIMBORSO ANTICIPATO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO CONVERTENDO A MEZZO CONVERSIONE IN CAPITALE**

Il rimborso del POC mediante utilizzo della Linea di Back Up, come sopra indicato, ha comportato il rimborso anticipato obbligatorio mediante conversione in azioni ordinarie di Risanamento (le “Azioni di Compendio”) del prestito obbligazionario denominato “Prestito Convertendo Risanamento 2011-2014” (il “Prestito Convertendo”) emesso da Risanamento il 10 giugno 2011, scadente il 31 dicembre 2014 e sottoscritto per il 99,2% da Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.a., Banca Popolare di Milano Soc coop a r.l. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., mediante conversione delle obbligazioni convertende in azioni ordinarie di Risanamento (le “Azioni di Compendio”). Pertanto la data di scadenza del Prestito Convertendo deve intendersi, ai sensi dell'art. 7 del regolamento del Prestito Convertendo stesso, come automaticamente anticipata alla data del 12 maggio 2014 (la “Data di Rimborso Anticipato Obbligatorio”).

Il rimborso anticipato delle Obbligazioni Convertende (unitamente agli interessi sulle stesse maturati al 12 maggio 2014, data di scadenza anticipata) mediante conversione automatica in azioni ordinarie di Risanamento di nuova emissione è avvenuto in data 23 maggio 2014 mediante messa a disposizione degli obbligazionisti di complessive n. 989.793.102 Azioni di

Compendio, secondo il rapporto di conversione definito all'art. 11 del regolamento del Prestito Convertendo, pari a n. 3.884,3444 Azioni di Compendio per ciascuna Obbligazione Convertenda (determinato sulla base del valore nominale e degli interessi maturati) e corrispondente a un prezzo di conversione pari a Euro 0,28 per Azione di Compendio.

A seguito dell'esecuzione della conversione (pari ad euro 277.142.070,6) il nuovo capitale sociale di Risanamento, la cui attestazione è stata depositata al Registro Imprese in data 3 giugno 2014, risulta pari a Euro 382.301.503,75, suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive del valore nominale.

• RIMBORSO ANTICIPATO FINANZIAMENTO BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

La cessione del patrimonio immobiliare francese ha comportato l'applicazione della clausola contrattuale del finanziamento in oggetto (già rimodulato per scadenza ed importi nel corso del 2012) che prevedeva il rimborso integrale dell'intero importo finanziato in caso di cessione del suddetto patrimonio. Conseguentemente in data 26 settembre 2014 la società ha provveduto a rimborsare l'importo di 33,8 milioni di euro oltre agli interessi maturati a tale data.

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

Rispetto alla situazione ampiamente illustrata nella relazione finanziaria del 2013 si segnala quanto di seguito riportato:

Macrounità 1 (Zona Sud/Rogoredo)

Sulla Macro Unità 1 sono proseguite le attività di costruzione per il terzo edificio affittato a SKY Italia che ha visto il completamento della struttura in cemento armato ed il montaggio del 50% dei pannelli vetrati di facciata. Con riferimento alle aree Trapezietto e Alberello sono state ultimate nel mese di luglio le attività di ripristino ambientale e sono state appaltate le attività di arredo urbano e di sistemazione a verde i cui lavori si concluderanno nel mese di dicembre. Infine si fa presente che sono state avanzate ad alcune banche richieste di concessione di linee di finanziamento per la realizzazione dell'edificio ubicato di fronte a Sky che potrebbe ospitare un hotel NH di 203 camere e circa 10.500 mq di uffici e circa 1.500 mq di commerciale.

In data 21 marzo 2014 la controllata Sviluppo Comparto 3 S.r.l. ("SC3") e UniCredit S.p.A. ("UniCredit" ovvero la "Banca Agente"), Banca Carige S.p.A. ("Carige") e IKB Deutsche Industriebank AG ("IKB") hanno dato piena esecuzione al contratto di finanziamento stipulato in data 30 ottobre 2013 relativo alla rimodulazione delle linee esistenti afferenti il complesso Sky (di proprietà di SC3) ed alla messa a disposizione delle risorse finanziarie destinate alla realizzazione della Terza Torre Sky.

Nello specifico:

- Sono state erogate le linee previste per rimodulare i finanziamenti esistenti (circa 189,3 milioni di euro);
- Sono stati erogati gli importi necessari per pagare gli stati avanzamento lavori già maturati ed autorizzati dalla direzione lavori relativi alla costruzione della Terza Torre Sky unitamente a tutti i costi ad essa correlati;
- Sono stati erogati gli importi necessari per soddisfare il fabbisogno finanziario ai fini del pagamento dei differenziali negativi maturati relativi al contratto di *hedging* in essere.

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” il cui percorso amministrativo è iniziato con il protocollo della proposta di Variante effettuato il 22 gennaio 2014. La prima riunione tecnica con la presenza di tutti i rappresentanti dei vari settori del comune di Milano si è tenuta il 1 luglio u.s..

I prossimi mesi vedranno un periodo di confronto con l’Amministrazione Comunale e tutti gli Enti preposti al fine di definire gli aspetti quantitativi, di offerta dei servizi pubblici e spazi verdi, le superfici edificabili attraverso la sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma che sancisca tra l’altro il nuovo termine di scadenza della Convenzione Urbanistica (che oggi scadrebbe nel marzo 2015 fatta salva la proroga dettata dal “Legittimo impedimento” connesso al provvedimento di sequestro tuttora in essere e la proroga di tre anni dettata dal decreto “Salva Italia”).

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

In data 22 Gennaio 2014 è stata presentata l’Analisi di Rischio quale primo atto funzionale alla redazione della versione finale del Progetto di Bonifica. In data 27 marzo 2014 la Conferenza dei Servizi ha analizzato l’Analisi di Rischio imponendo alla società una serie di prescrizioni entro 90 gg, basate su un’interpretazione più restrittiva delle norme approvate nell’Agosto 2013 nonché invitando la società ad adottare come quadro analitico i dati in mano alla procura e non quelli del Piano di caratterizzazione approvato dagli Enti. La società si è riservata di valutare la legittimità di tali richieste e conseguentemente, a tutela dei propri interessi, ha presentato ricorso di fronte al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) chiedendo la sospensiva delle decisioni di cui alla conferenza dei Servizi. In data 15 luglio u.s. nell’udienza di fronte al TAR il collegio, a fronte del ritiro della sospensiva, ha fissato la data di giudizio nel merito in tempi molto brevi (4 Novembre 2014), così da permettere la definizione del procedimento amministrativo di approvazione del Piano operativo di Bonifica in “ un quadro giuridico chiaro, nell’interesse delle Parti ed in primo luogo del Comune di Milano”.

Nel contempo, nonostante gli inviti del Collegio giudicante di non esperire atti forzosi, in data 11 Agosto u.s il Comune di Milano ha scritto una lettera alla Milano Santa Giulia Spa diffidandola ad adempiere a quanto indicato nella conferenza dei servizi del 27 Marzo i cui termini scadevano in data 25 Luglio. A tal riguardo si fa presente che MSG aveva ufficialmente comunicato al Comune che in attesa degli esiti dell’udienza del 4 novembre, “ *al fine di operare in un regime giuridico e normativo chiaro*”, avrebbe presentato l’Analisi di Rischio solo a valle delle determinazioni del Collegio giudicante. Pertanto alla luce di quanto sopra esposto Milano Santa Giulia ha impugnato di fronte al TAR la lettera del Comune di Milano del 11 Agosto. Il Collegio giudicante nell’udienza tenutasi il 4 novembre ha ritenuto di aggiornarsi al 2 dicembre anche in considerazione dell’unificazione di tutti i ricorsi pendenti in materia e che scadevano in tale data.

Con riferimento all'offerta vincolante pervenuta da IDeA Fimit SGR S.p.A. il 30 luglio 2013 (accettata in data 2 agosto 2013) e contenente le linee guida dell'operazione di apporto del complesso immobiliare di Milano Santa Giulia ad un fondo immobiliare gestito dalla stessa IDeA Fimit, si fa presente che non si sono avverate, entro il termine del 31 marzo 2014, tutte le condizioni sospensive contrattualmente previste.

Tra le condizioni non avveratesi si segnalano, in particolare, la finalizzazione degli accordi relativi all'apporto degli immobili al fondo immobiliare e l'ottenimento da parte di IDeA Fimit, per conto del fondo, delle necessarie risorse finanziarie e del sostegno del ceto bancario all'operazione. Si precisa, infatti, che alla data del 31 marzo 2014 non sono state raggiunte intese su alcuni punti degli accordi relativi all'Apporto e le potenziali banche finanziatrici non hanno espresso a IDeA Fimit indicazioni formali circa la loro disponibilità a mettere a disposizione i finanziamenti necessari al buon esito dell'operazione.

Le parti pertanto si sono date atto di ritenersi libere da qualsiasi obbligo in relazione alla citata offerta vincolante ed all'operazione ivi contemplata.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

In data 22 febbraio 2014, Risanamento S.p.A., Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. e Milanosesto S.p.A. (già Sesto Immobiliare S.p.A.) hanno raggiunto un accordo a definizione di tutte le controversie sorte in relazione alla compravendita dell'area c.d. ex-Falck, perfezionatasi con il contratto sottoscritto in data 22 ottobre 2010.

In merito al procedimento arbitrale instaurato presso la Camera Arbitrale di Milano, si ricorda che, come già riferito nelle precedenti relazioni:

- nell'ottobre 2012 Immobiliare Cascina Rubina s.r.l., di concerto con la controllante Risanamento S.p.A., aveva promosso un procedimento arbitrale per vedere accertato e dichiarato il proprio diritto al pagamento del saldo del prezzo di compravendita, pari a Euro 60.000.000, oltre IVA;
- nell'ambito di tale procedimento arbitrale, la convenuta Milanosesto S.p.A., aveva chiesto, tra l'altro, oltre al rigetto delle domande di Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. e Risanamento S.p.A., che queste ultime venissero condannate a corrispondere a Milanosesto S.p.A. varie somme a titolo di riduzione e/o restituzione del prezzo e di risarcimento del danno, anche oltre l'importo di Euro 40.000.000 previsto nel contratto di compravendita quale limite massimo dell'obbligo di concorso ai costi di bonifica a carico delle attrici;
- il Collegio Arbitrale, presieduto dal prof. avv. Sergio Maria Carbone, aveva fissato l'udienza del 4 marzo 2014 per la comparizione personale delle parti, l'esperimento del tentativo di conciliazione e per l'eventuale trattazione del procedimento, mentre il termine per il deposito del lodo arbitrale era stato concordemente prorogato al 14 ottobre 2014.

Occorre poi segnalare che nelle more del procedimento arbitrale, Milanosesto S.p.A. in data 6 febbraio 2014 ha promosso avanti al Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, un procedimento per sequestro conservativo di beni immobili e mobili nonché di crediti nei confronti di Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. e di Risanamento S.p.A., procedimento nel quale entrambe le resistenti si

erano ritualmente costituite chiedendo, tra l'altro, l'integrale rigetto delle richieste di Milanosesto S.p.A..

In tale contesto litigioso, Risanamento S.p.A. e Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. hanno preso in esame l'ipotesi di comporre transattivamente le controversie con Milanosesto S.p.A. anche in considerazione dei seguenti aspetti:

- l'avvenuta scadenza del termine del 1 novembre 2013, senza che fossero stati definiti i giudizi pendenti avanti al TAR della Lombardia avverso il PII relativo all'area c.d. ex-Falck (definizione cui era collegato il consolidamento di una delle condizioni sospensive dell'obbligo di Milanosesto S.p.A. di pagare il saldo prezzo di Euro 60.000.000 oltre IVA ai sensi del contratto di compravendita) rappresentava un elemento di incertezza in merito alla debenza del saldo prezzo, nonostante l'esistenza di seri argomenti per sostenere che la mancata definizione dei predetti giudizi fosse ascrivibile alla condotta della stessa Milanosesto S.p.a.;
- nell'ambito del procedimento cautelare, Milanosesto S.p.A. ha dichiarato che, sulla base delle indicazioni delle competenti autorità da essa ricevute, la stessa Milanosesto S.p.A. ha stimato i costi di bonifica dell'area c.d. ex-Falck "nell'ordine di Euro 280.000.000,00", per cui era concreto il rischio che Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. e Risanamento S.p.A. fossero chiamate a riconoscere l'importo di Euro 40.000.000, oltre IVA, già sulla base del contratto di compravendita, anche volendo prescindere dalle pretese risarcitorie avanzate sotto tale profilo da Milanosesto S.p.A.;
- da ultimo, la pendenza del procedimento cautelare iniziato da Milanosesto S.p.A., indipendentemente dalla fondatezza delle pretese avanzate da quest'ultima, rischiava di pregiudicare la possibilità per Risanamento S.p.A. e per le sue controllate di concludere l'operazione di dismissione del portafoglio immobiliare francese nei tempi convenuti con la controparte Chelsfield – The Olayan Group.

Nell'ambito dell'accordo raggiunto con Milanosesto S.p.A.:

- Milanosesto S.p.A. ha riconosciuto la debenza a Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. del saldo prezzo della compravendita dell'area c.d. ex-Falck, pari a Euro 60.000.000 oltre IVA;
- Immobiliare Cascina Rubina s.r.l., sulla base di quanto rappresentato da Milanosesto S.p.A. in merito al significativo incremento dei costi di bonifica dell'area c.d. ex-Falck rispetto a quelli originariamente stimati, ha incrementato a Euro 80.000.000 oltre IVA, la propria partecipazione a tali costi di bonifica;
- si è convenuto di compensare fino a reciproca concorrenza le contrapposte ragioni di credito e che la porzione del contributo ai costi di bonifica in eccedenza, che non è oggetto di compensazione tra le parti, verrà corrisposta da Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. in più rate in via dilazionata sino al 30 settembre 2018, senza interessi e con garanzia di Risanamento S.p.A.;
- le parti hanno rinunciato alle domande proposte e hanno abbandonato a spese compensate sia il procedimento arbitrale, sia il procedimento per sequestro conservativo.

Si ricorda che gli effetti sul risultato di conto economico di tale accordo sono stati interamente recepiti nell'esercizio 2013.

d) Patrimonio immobiliare francese

Il patrimonio immobiliare in Francia, ad oggi non più di titolarità della Società, ammonta complessivamente a circa 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.

A seguito dell'elevato interesse che il portafoglio parigino riscuote da parte di investitori istituzionali/internazionali e delle manifestazioni pervenute in maniera non sollecitata da parte della società, viene avviato nel corso del 2013, con l'ausilio del advisor Leonardo&Co, un processo strutturato volto alla valorizzazione dello stesso al quale sono invitati primari investitori internazionali. Dopo una prima fase a seguito della quale pervengono plurime manifestazioni di interesse sia per il totale del portafoglio che per porzioni dello stesso, d'intesa con l'Advisor Leonardo & Co viene avviata una seconda fase con apertura di una Data room tesa ad individuare un numero limitato di operatori, selezionati sulla base delle manifestazioni non vincolanti ricevute con valore più alto, con cui, se del caso, entrare in una fase di negoziazione. Al termine della seconda fase vengono selezionate 4 offerte, due per l'intero comparto immobiliare e due per 5 immobili. Il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver convenuto di procedere nella negoziazione di offerte per l'intero portafoglio immobiliare, esamina le offerte pervenute dai potenziali acquirenti e, nella riunione del 23 gennaio 2014, delibera di accettare la proposta pervenuta da Chelsfield/The Olayan Group avente ad oggetto l'acquisto dell'intero Portafoglio Francese a fronte di un prezzo pari a Euro 1.225 milioni (al netto delle tasse relative al trasferimento). In esecuzione di tale delibera, come comunicato al mercato in data 24 gennaio 2014, la Società sottoscrive con Olayan, in data 31 gennaio 2014, un accordo quadro preliminare avente ad oggetto l'acquisto dell'intero Portafoglio Francese. Secondo quanto previsto da tale Accordo Quadro Preliminare, vincolante per la Società, al verificarsi delle condizioni sospensive ivi contenute, le società del Gruppo Risanamento proprietarie degli immobili costituenti il "Portafoglio Francese" avrebbero sottoscritto con il veicolo individuato da Olayan i contratti preliminari di compravendita relativi a tali immobili.

Il processo, rallentato da una serie di iniziative giudiziali di alcuni azionisti della Società, meglio descritte nel paragrafo che segue, si conclude in data 9 aprile 2014 con la sottoscrizione di contratti preliminari di compravendita tra le società estere del gruppo proprietarie dei nove immobili facenti parte del "Portafoglio Francese" e Chelsfield/The Olayan Group aventi ad oggetto la cessione dell'intero "Portafoglio Francese", a fronte di un corrispettivo complessivo pari a Euro 1.225.000.000 (al netto di qualsivoglia tassa o imposta relativa al trasferimento delle proprietà), nei termini ed alle condizioni di seguito specificate.

In particolare vengono sottoscritti i seguenti contratti:

- un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto la cessione di 8 degli immobili costituenti il portafoglio francese (con esclusione quindi di 17/19 Avenue Montaigne) non soggetto a condizioni ulteriori rispetto al mancato esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto;
- un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto la cessione dell'immobile 17/19 Avenue Montaigne, ai sensi del quale il trasferimento della proprietà dell'immobile sarebbe avvenuto entro il 121esimo giorno dalla sottoscrizione di detto accordo a condizione che entro

tale termine: (i) non sia stata esercitata la prelazione da parte degli aventi diritto; (ii) nessun documento di offerta relativo ad un'offerta pubblica di acquisto promossa dal Cav. Zunino (direttamente o in concerto con terzi) avente ad oggetto le azioni di Risanamento sia stato depositato presso la Consob e, conseguentemente a tale deposito, sia stata fornita a Risanamento evidenza dei fondi necessari per far fronte a tale offerta; (iii) il Cav. Zunino non abbia esercitato il diritto di acquisto o, se esercitato, non abbia contestualmente versato una caparra pari al 5% del corrispettivo e non abbia dato evidenza dell'esistenza delle risorse finanziarie per far fronte all'operazione.

Il trasferimento della proprietà dei singoli immobili facenti parte del Portafoglio Francese si è perfezionato in data 25 giugno 2014 con riferimento a 8 immobili e in data 9 agosto con riferimento all'ultimo immobile (17/19 Avenue Montaigne) ed ha determinato:

(i) sotto il profilo finanziario, l'azzeramento dei debiti finanziari afferenti detti immobili che alla data del closing ammontavano a complessivi 815 €/milioni, a cui deve sommarsi un flusso positivo di cassa pari a circa 410 €/milioni. Quest'ultimo importo si intende al lordo sia dell'effetto fiscale complessivo che degli oneri accessori connessi all'operazione; e (ii) sotto il profilo economico un effetto positivo complessivo di circa Euro 293 milioni a livello consolidato.

Si premette che gli eventi di seguito dettagliatamente illustrati, e che hanno comportato un'incertezza ed un rallentamento nei tempi di perfezionamento della vendita del portafoglio francese, sono da considerare superati a seguito dell'accordo sottoscritto in data 9 aprile 2014 e degli eventi successivi alla sottoscrizione di tali accordi.

IMPUGNAZIONE DELIBERE CESSIONE FRANCIA - RICHIESTA DI AZIONE DI RESPONSABILITÀ E CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

- in data 28 febbraio 2014 gli azionisti Nuova Parva Spa in liquidazione, Tradim Spa in liquidazione e Zunino Investimenti Spa in liquidazione (il c.d. "Sistema Holding") notificano a Risanamento un atto di citazione per l'impugnazione della delibera di Risanamento S.p.A. del 23 gennaio 2014 nonché un ricorso per la sospensione dell'esecuzione della predetta delibera, sul presupposto che l'operazione di vendita del patrimonio francese a *Chelsfield/The Olayan Group* sia incompatibile con l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis L.F. e lesiva dei diritti delle società proponenti sopra indicate;
- nell'udienza del 5 marzo 2014 il Sistema Holding rinuncia all'istanza di sospensione, anche *inaudita altera parte*, dell'esecuzione della delibera consiliare di Risanamento S.p.A. del 23 gennaio 2014;
- in data 13 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione, esaminato il parere del Prof. Notari integrativo di quello già prodotto il 21 febbraio 2014 relativo alla compatibilità della cessione del patrimonio francese con l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis L.F., delibera di dare corso all'operazione di vendita dell'intero portafoglio francese, come deliberato il 23 gennaio 2014;

- in data 18 marzo 2014 il Sistema Holding notifica a Risanamento atto di citazione per l'impugnazione della delibera di Risanamento S.p.A. del 13 marzo 2014 nonché ricorso per la sospensione dell'esecuzione della predetta delibera e riproposizione del ricorso per la sospensione dell'esecuzione del 23 gennaio 2014;
- in data 18 marzo 2014 il Sistema Holding - con riferimento a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società nelle riunioni del 23 gennaio 2014 e 13 marzo 2014 in ordine alla cessione del portafoglio francese ed alla verifica della legittimità di detta cessione - chiede che il Consiglio di Amministrazione e, ove questo non vi provveda in via immediata, il Collegio Sindacale, proceda alla convocazione, osservate le disposizioni di legge e di statuto, dell'assemblea degli azionisti della Società, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:
 - (i) Revisione dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis legge fallimentare omologato dal Tribunale di Milano in data 9 novembre 2009 e del Piano Industriale e Finanziario facente parte dello stesso; deliberazioni inerenti e conseguenti;
 - (ii) Azione di responsabilità ex art. 2393 c.c., con conseguente revoca della carica, nei confronti degli Amministratori; nomina di un nuovo Consiglio di Amministrazione in loro sostituzione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
- con ordinanza del 29 marzo 2014 il Tribunale di Milano rigetta le istanze di sospensione delle delibere del Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio e 13 marzo 2014 presentate dal Sistema Holding. Avverso il provvedimento di rigetto, il Sistema Holding presenta istanza di reclamo in data 1 aprile 2014;
- all'inizio di aprile 2014 Risanamento riceve dal Cav. Luigi Zunino, da Nuova Parva S.p.A. in liquidazione, Zunino Investimenti Italia S.p.A. in liquidazione, Tradim S.p.A. in liquidazione e da Ovi S.p.A. (congiuntamente gli "Offerenti") un'offerta ferma e irrevocabile che prevede, tra l'altro, in un contesto di definizione globale dei rapporti tra gli Offerenti ed il Gruppo Risanamento, il diritto degli Offerenti, direttamente o tramite una società controllata dal Cav. Zunino o da alcuna delle società del Sistema Holding, di acquistare, entro il 121esimo giorno dalla sottoscrizione degli accordi preliminari di compravendita tra il Gruppo e *Chelsfield/The Olayan Group*, due immobili del portafoglio francese (17/19 Avenue Montaigne e 17 St. Florentin), già oggetto degli impegni assunti dalla Società con *Chelsfield/The Olayan Group* in data 31 gennaio 2014. Al fine di esaminare detta offerta viene convocato un Consiglio di Amministrazione in via di urgenza per domenica 6 aprile 2014;
- in data 7 aprile 2014 il Consiglio di Amministrazione (in prosecuzione dei lavori avviati il giorno precedente) ferma restando l'efficacia degli accordi in essere con *Chelsfield/The Olayan Group*, previo parere favorevole del comitato per le operazioni con parti correlate, ritiene l'offerta presentata dagli Offerenti di interesse per la società, anche al fine di rendere più spedita l'esecuzione degli accordi già sottoscritti con *Chelsfield/The Olayan Group* in data 31 gennaio 2014 in relazione agli altri sette immobili del portafoglio francese e prevedendo altresì la stessa la definizione, *inter alia*, senza che ciò valga come riconoscimento alcuno delle pretese fatte valere con le azioni giudiziali sopra richiamate, ogni controversia fra le parti insorta o insorgenda. Il Consiglio di Amministrazione pertanto, delibera di accettare tale proposta, a condizione che, entro il giorno 8 aprile 2014, *Chelsfield/The Olayan Group* presti

il proprio consenso a modificare gli accordi in essere per l'acquisto del portafoglio francese nella misura necessaria a consentire la sottoscrizione degli accordi con gli Offerenti;

- in data 8 aprile 2014 Chelsfield/The Olayan Group comunica di essere disponibile ad aderire all'offerta del Cav. Zunino limitatamente al solo edificio di 17/19 Avenue Montaigne e, in pari data, il Cav. Zunino accetta di modificare la propria offerta secondo quanto richiesto da Chelsfield/The Olayan Group.
- Alla luce di quanto sopra in data 9 aprile 2014, in concomitanza con la sottoscrizione dei contratti preliminari di compravendita con Chelsfield/The Olayan Group (descritti nello specifico nel punto d) che precede), viene sottoscritto tra la Società da una parte ed il Sistema Holding, il Cav. Zunino e Oui Spa dall'altra, un accordo avente ad oggetto: (i) la rinuncia da parte di questi ultimi a qualsiasi pretesa e/o azione intentata nei confronti della Società (formalizzata, in data 9 aprile 2014, presso i competenti organi giudiziari), l'impegno a non proporre alcuna azione nei confronti della Società e/o di Chelsfield/The Olayan Group connessa a, *inter alia*, la vendita del Portafoglio Francese e le delibere del Consiglio di Amministrazione che hanno autorizzato tale vendita; (ii) il riconoscimento da parte delle società del Sistema Holding del venir meno dei presupposti per la richiesta di convocazione dell'Assemblea dei soci, presentata il 19 marzo 2014; e (iii) il diritto del Cav. Luigi Zunino e delle società del Sistema Holding, direttamente o tramite una società da essi controllata, a) di acquistare (al verificarsi delle condizioni previste nell'accordo), entro 121 giorni dalla data del 9 aprile 2014, l'immobile sito a Parigi, 17/19 Avenue Montaigne, al medesimo prezzo convenuto con Chelsfield/The Olayan Group, pari a Euro 133.413.145.
- Né il Cav. Luigi Zunino né le società del Sistema Holding esercitano nei termini contrattualmente previsti dall'accordo descritto al punto precedente, il diritto di acquistare l'immobile sito a Parigi, 17/19 Avenue Montaigne né provvedono a depositare un documento di offerta relativo ad un'offerta pubblica di acquisto avente ad oggetto le azioni di Risanamento (circostanza quest'ultima cui era condizionato il trasferimento dell'immobile 17/19 Avenue Montaigne in favore di Chelsfield/The Olayan Group). Tuttavia in data 7 agosto 2014 il Cav. Luigi Zunino e OUI S.p.A. presentano un nuovo ricorso ex art. 700 e 669 bis e ss.c.p.c., chiedendo, *inter alia*, al giudice di emettere un provvedimento che vieti a Risanamento la vendita dell'immobile di 17/19 Avenue Montaigne.
- In data 9 agosto 2014, dando esecuzione agli impegni già irrevocabilmente assunti nei confronti di Chelsfield/The Olayan Group e ritenendo la Società, anche a seguito del parere legale all'uopo richiesto, infondate le pretese avanzate dal Cav. Zunino e OUI S.p.A. con il suddetto ricorso presentato in data 7 agosto, viene perfezionata, tra Etoile Deuxieme S.àr.l. e il veicolo societario designato per l'operazione in oggetto da Chelsfield/The Olayan Group, la compravendita dell'immobile di 17-19 Avenue Montaigne.
- Si segnala infine che la richiesta di provvedimento *inaudita altera parte*, presentata dal Cav. Luigi Zunino e OUI S.p.A. con il ricorso del 7 agosto 2014 viene respinta e che successivamente, prima dell'udienza fissata per il giorno 10 settembre 2014, il Cav. Luigi Zunino e OUI S.p.A. rinunciano al medesimo ricorso e, pertanto, viene pronunciata l'estinzione del relativo giudizio.

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

Il presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2014, che come già evidenziato beneficia degli effetti positivi derivanti dalla cessione dell'intero portafoglio immobiliare sito in Parigi, espone un risultato netto positivo di 228,1 milioni di Euro, contro una perdita netta di 36,7 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.

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi derivanti dalla gestione/vendita del portafoglio francese sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita" sia per i primi tre trimestri del 2014 sia per i primi tre trimestri del 2013.

€/000	30 set 14	30 set 13
Ricavi	72.457	16.406
Produzione interna	2.639	1.307
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	75.096	17.713
Costi esterni operativi	(82.040)	(23.163)
VALORE AGGIUNTO	(6.944)	(5.450)
Costi del personale	(4.095)	(4.323)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(11.039)	(9.773)
Ammortamenti ed accantonamenti	(7.764)	(4.532)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(18.803)	(14.305)
Risultato dell'area accessoria	(540)	(859)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	274	106
Risultato dell'area straordinaria	548	16.480
Oneri finanziari	(31.464)	(32.031)
RISULTATO LORDO	(49.985)	(30.609)
Imposte sul reddito	(1.620)	(3.994)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(51.605)	(34.603)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	279.750	(2.067)
RISULTATO NETTO	228.145	(36.670)

L'operatività del Gruppo, permanendo il provvedimento di sequestro preventivo delle aree di Milano Santa Giulia (dal 17 maggio del 2013 solo sulle aree nord), oltre a prevedere il proseguimento della valorizzazione delle residue proprietà di immobili "trading", continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale e ciò anche alla luce del venir meno dell'impegno di esclusiva di dismissione dell'area al fondo Idea Fimit come comunicato in data 1 aprile 2014.

Il “Valore della produzione operativa”, pari a 75,1 milioni di Euro, è influenzato dalla contabilizzazione di ricavi per vendita immobili (60 milioni di Euro) connessi alla chiusura della vertenza relativa alla vendita dell’area ex Falck nelle modalità indicate nel precedente paragrafo “descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

Al netto di tale voce di ricavo, il “Valore della produzione operativa” (15,1 milioni di Euro) sebbene si presenti sostanzialmente in linea con quanto registrato nel corrispondente periodo dello scorso esercizio presenta delle variazioni nelle proprie differenti componenti. L’incremento della “Produzione interna” (1,3 milioni di Euro), determinato dall’acquisto dell’immobile sito in Milano via Manin (acquisto connesso ad un più ampio accordo transattivo sottoscritto con Aedes Spa), è compensato da minori proventi diversi valorizzati nella voce “Ricavi”.

I “Costi esterni operativi”, pari a circa 82 milioni di Euro, sono influenzati dalla contabilizzazione di costi di bonifica per un importo pari a 60 milioni di Euro (al netto dell’utilizzo fondo, stanziato nel corso del 2013, di 20 milioni di euro) connessi alla chiusura della controversia relativa alla cessione dell’area ex Falck come meglio descritto nel precedente paragrafo “descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

Al netto di questa posta tali oneri (pari a 22 milioni di Euro ed in linea rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dello scorso esercizio) si riferiscono principalmente a spese correlate alla gestione e valorizzazione degli immobili (8,6 milioni di Euro), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili (3,3 milioni di Euro), ad emolumenti per organi sociali (2,6 milioni di Euro), ad acquisto di immobili (1,3 milioni di Euro) ed a oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni (4,1 milioni di Euro). In generale si registra una riduzione delle spese legate alla gestione e valorizzazione di immobili.

L’incremento della voce “Ammortamenti ed accantonamenti” si riferisce sostanzialmente agli stanziamenti effettuati nel periodo correlati alla stima dei costi da sostenere relativamente al processo di revisione organizzativa e strutturale del Gruppo mirato a perseguire una sua semplificazione e ottimizzazione ed alle premialità previste dai piani di long term incentive.

Si ricorda inoltre che il “Risultato dell’area straordinaria” al 30 settembre 2013 beneficiava degli effetti (16,5 milioni di Euro) connessi alla cessione dell’immobile sito in Parigi – Avenue des Champs-Élysées 118.

La voce “Oneri finanziari”, pari a Euro 31,5 milioni, si presenta sostanzialmente in linea con quanto rilevato nel corrispondente periodo dello scorso esercizio. A fronte di una riduzione degli oneri sui prestiti obbligazionari, legati al rimborso del prestito obbligazionario convertibile ed alla conversione del prestito obbligazionario convertendo avvenute nell’esercizio in corso, parzialmente compensati dai costi sulla linea a servizio della restituzione del prestito obbligazionario convertibile, si sono registrate poste di natura straordinaria connesse al rifinanziamento del complesso immobiliare locato a Sky, nonché agli effetti legati alla valutazione degli strumenti finanziari derivati.

Il “Risultato netto derivante dalle attività in funzionamento”, negativo per 51,6 milioni di Euro al 30 settembre 2014, si raffronta con un risultato negativo di 34,6 milioni di Euro al 30 settembre 2013 che beneficiava degli effetti positivi (circa 16,5 milioni di Euro) derivanti dalla vendita dell’immobile sito in Parigi – Avenue des Champs-Élysées 118.

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

€/000	30-set-14	31-dic-13	30-set-13
Attività non correnti	272.731	1.008.625	974.879
Attività correnti	752.136	752.344	758.760
Attività destinate alla vendita	5.200	5.200	5.200
Passività non correnti	(133.142)	(139.184)	(110.123)
Passività correnti	(147.207)	(34.658)	(31.459)
CAPITALE INVESTITO NETTO	749.718	1.592.327	1.597.257
Patrimonio netto di Gruppo	327.544	(232.069)	(217.068)
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	327.544	(232.069)	(217.068)
Posizione Finanziaria Netta	422.174	1.824.396	1.814.325
MEZZI FINANZIARI NETTI	749.718	1.592.327	1.597.257

Il “Capitale investito netto” al 30 settembre 2014, in diminuzione con quanto rilevato al 31 dicembre 2013, riflette gli effetti della cessione del portafoglio immobiliare parigino che trova evidenza nella riduzione delle “Attività non correnti”.

Si evidenzia altresì, rispetto al dato del 31 dicembre 2013, l’incremento della voce “Passività correnti” da attribuirsi a debiti per imposte connessi alla plusvalenza relativa alla cessione del patrimonio immobiliare parigino.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 327,5 milioni di Euro positivi contro i 232 milioni di Euro negativi del 31 dicembre 2013, è positivamente influenzato: a) dal risultato di periodo, b) dalla conversione del prestito obbligazionario convertendo nonché c) dagli effetti della chiusura dei derivati sull’indebitamento del patrimonio parigino estinto a seguito della dismissione avvenuta in corso d’anno. 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)

	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
● Passività finanziarie correnti	(243.751)	(821.397)	(462.401)
● Passività finanziarie non correnti	(478.076)	(1.026.099)	(1.378.049)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	0
● Disponibilità e cassa	298.680	22.036	25.062
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	973	1.064	1.063
Posizione Finanziaria Netta	(422.174)	(1.824.396)	(1.814.325)

La posizione finanziaria netta risulta in rilevante miglioramento rispetto al 31 dicembre 2013. Tale miglioramento, come già precedentemente anticipato, è principalmente legato agli effetti della cessione del portafoglio immobiliare parigino.

Si ricorda infine che il dato al 30 settembre 2014 non include il prestito obbligazionario convertendo a seguito della sua conversione in capitale intercorsa nel mese di maggio e che il prestito obbligazionario convertibile è stato rimborsato in data 12 maggio mediante l’integrale utilizzo della linea di backup (272 €/mil) messa a disposizione dalle banche aderenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

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 220,6 milioni di euro, debiti per leasing per 1,2 e della valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 22 milioni di euro. Tali poste sono rettificate 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 0,1 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 471,3 milioni di euro, delle passività per locazioni finanziarie per 6,5 milioni di euro e della valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 1,4 milioni di euro. Tali poste sono rettificate 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 1,2 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 9,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia. Si ricorda che parte della disponibilità (stimata in circa 115 milioni di euro) sarà destinata – nel corso del secondo trimestre 2015 - al pagamento delle imposte sulle plusvalenze rivenienti dalla cessione del portafoglio immobiliare francese.

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)

	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
● Passività finanziarie correnti	(464.668)	(986.103)	(657.508)
● Passività finanziarie non correnti	(270.977)	(58.589)	(370.180)
● Disponibilità e cassa	15.766	4.057	4.260
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	505.416	586.093	607.669
Posizione Finanziaria Netta	(214.463)	(454.542)	(415.759)

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 101,2 milioni di euro e debiti per finanziamenti da controllate per 363,5 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 0,1 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 269,8 milioni di euro e passività e altri debiti finanziari per 1,4 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 0,3 milioni di euro.

I crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 505,1 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,3 milioni di euro.

Le disponibilità e cassa sono relative a disponibilità presso le banche, di cui Euro 2,5 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 2013 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2014 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 422 milioni di euro (negativa).

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

	31 dic 11	31 dic 12	31 dic 13	30 set 14
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	1.800(*)	1.913(*)	1.824(*)	422

(*) gli importi includono il prestito obbligazionario convertendo

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 14 luglio 2009 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2014 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio 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 milioni.

Come anticipato nel paragrafo "descrizione dei fatti più significativi del periodo" e facendo seguito alle indicazioni fornite nelle precedenti relazioni, in data 21 marzo 2014 la controllata Sviluppo Comparto 3 S.r.l. ("SC3") e UniCredit S.p.A. ("UniCredit" ovvero la "Banca Agente"), Banca Carige S.p.A. ("Carige") e IKB Deutsche Industriebank AG ("IKB") hanno dato piena esecuzione al contratto di finanziamento stipulato in data 30 ottobre 2013 relativo alla rimodulazione delle linee esistenti afferenti il complesso Sky (di proprietà di SC3) ed alla messa a disposizione delle risorse finanziarie destinate alla realizzazione della Terza Torre Sky.

(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 2013 Msg Residenze ha rinnovato 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 in scadenza a partire dal 31 marzo 2013 unitamente ad una nuova richiesta di scadenza dell'intero finanziamento al 31 dicembre 2015.

A tal riguardo sono proseguiti gli incontri volti alla definizione della sopracitata richiesta tenendo anche in considerazione la prospettiva di un rifinanziamento complessivo di tutta l'iniziativa a valle sia dell'approvazione della variante al PII che del progetto di bonifica delle aree nord. Pertanto anche a seguito dello scenario venutosi a delineare è stata formulata una richiesta di moratoria/proroga da concedere sino a tutto il 31 dicembre 2015. Gli istituti bancari coinvolti nel recepire tale richiesta hanno attivato i propri processi di valutazione e si sono dichiarati disponibili a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti. A tal riguardo nel corso del mese di luglio IntesaSanpaolo ha comunicato la conclusione dell'iter deliberativo degli organi preposti con l'accoglimento delle richieste avanzate mentre Deutsche Pfandbriefbank AG ha richiesto integrazioni informative volte ad una compiuta valutazione delle citate richieste.

Nel far presente che con riferimento alle scadenze ad oggi intercorse è in atto una moratoria di fatto per volere degli stessi istituti di credito, si ritiene allo stato che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

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

Come per il precedente finanziamento il perdurare del provvedimento di sequestro dell'Area Milano Santa Giulia ha comportato uno slittamento dello sviluppo dell'iniziativa. Conseguentemente, come già riportato nella relazione finanziaria 2013 Risanamento ha rinnovato alla banca finanziatrice la richiesta di estendere la moratoria già in essere a tutto il 31 dicembre 2014 unitamente ad una nuova richiesta di proroga della suddetta moratoria sino al 31 dicembre 2015.

A tal riguardo sono proseguiti gli incontri volti alla definizione della sopracitata richiesta tenendo anche in considerazione la prospettiva di un rifinanziamento complessivo di tutta l'iniziativa a valle sia dell'approvazione della variante al PII che del progetto di bonifica delle aree nord. Pertanto anche a seguito dello scenario venutosi a delineare è stata formulata una richiesta di moratoria da concedere sino a tutto il 31 dicembre 2015. L'istituto bancario nel recepire la richiesta ha attivato i propri processi di valutazione ed ha comunicato la propria disponibilità a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti. A tal riguardo nel corso del mese di luglio l'istituto di credito ha comunicato la conclusione dell'iter deliberativo degli organi preposti con l'accoglimento delle richieste avanzate vincolando comunque la concessione della moratoria e della proroga all'ottenimento di analogo provvedimento da parte delle altre banche finanziatrici del progetto Milano Santa Giulia (IntesaSanPaolo, Deutsche Pfandbriefbank AG). Come indicato per il contratto di finanziamento precedente, nel puntualizzare che con riferimento alle scadenze ad oggi intercorse è in atto una moratoria di fatto per volere dello stesso istituto di credito, si ritiene allo stato che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

Infine si segnala che come convenuto tra le parti nell'ambito della concessione della moratoria nel corso del mese di settembre sono stati liquidati alla banca tutti gli interessi maturati successivamente al 1 gennaio 2013.

Si rende noto che a seguito di plurime comunicazioni – l'ultima datata 6 febbraio 2014 – sono state avanzate alle banche aderenti all'accordo di ristrutturazione specifiche richieste concernenti:

- la proroga della moratoria del pagamento delle commissioni maturate e maturande sulle fidejussioni già rilasciata sino al 31 dicembre 2013;

- la proroga del termine di rimborso al 31 dicembre 2015 per i seguenti finanziamenti:
 - Linea di credito per cassa anticipazione rimborso iva (pari a 20 milioni di euro);
 - Linea di backup per rimborso POC (utilizzata nel corso del mese di maggio 2014 per complessivi 272 milioni di euro);
 - Debiti non ipotecari – chirografari residui di cui all'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto nel 2009 (pari a circa 12 milioni di euro).

A tal riguardo si evidenzia che

- nel corso del mese di luglio tutte le banche, con esclusione del Banco Popolare con riferimento alla sola linea di backup, hanno comunicato che i rispettivi organi preposti hanno positivamente concluso l'iter deliberativo di accoglimento delle richieste sopra indicate (i cui atti conseguenti sono attualmente in corso di formalizzazione);
- in data 26 settembre 2014 è stata effettuata la liquidazione totale delle commissioni maturate a tale data ed oggetto di moratoria (pari a circa 20,3 milioni di euro).

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 30 settembre 2014 è di 3,8 milioni di euro, contro i 6,7 milioni al 31 dicembre 2013 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 2,4 milioni di euro come al 31 dicembre 2013.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2014 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2014 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 30 settembre sono in essere due ingiunzioni/precetti di pagamento per un totale di circa 0,3 milioni di euro; tali atti monitori sono stati notificati a Risanamento Spa ed a una sua controllata e sono stati debitamente opposti nei termini di legge.

Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2013.

Risanamento S.p.A.

In relazione all'avviso di accertamento n. TMBCO4P00176 relativo ad IVA 2006, ricevuto il 30 settembre 2013, avverso il quale la società ha presentato ricorso il 29 novembre 2013, in data 7 aprile 2014 è stata notificata una cartella di pagamento recante importi iscritti a ruolo a titolo provvisorio per Euro 55 mila circa. La Commissione Tributaria Provinciale ha disposto la sospensione del ruolo ed ha fissato l'udienza di trattazione originariamente per il giorno 6 ottobre 2014. La Commissione Tributaria Provinciale nel corso di tale udienza ha disposto il rinvio a nuovo ruolo della controversia per permettere la riunione con il giudizio promosso avverso l'atto di contestazione delle sanzioni.

Con riferimento agli avvisi di accertamento in materia di Ires, Irap e IVA per il periodo d'imposta 2008 emessi dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano e notificati tra il 15 ed il 17 ottobre 2013, la società ha presentato i relativi ricorsi tra il 13 marzo ed il 14 maggio 2014. Si segnala che con riferimento all'avviso di accertamento n. T9B0EBN01712 (Ires 2008), l'ammontare della controversia è stato azzerato a seguito della comunicazione, notificata in data 15 aprile 2014, dell'esito del ricalcolo conseguente alla presentazione dell'Istanza di computo in diminuzione delle perdite di consolidato del 2008. Si evidenzia altresì che la Commissione Tributaria Provinciale di Milano con ordinanza depositata il 23 giugno 2014, ha disposto la sospensione dei ruoli provvisori iscritti in relazione ai suindicati avvisi di accertamento.

In data 18 aprile 2014 è stato notificato un questionario emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia in relazione al periodo d'imposta 2009 recante richiesta dei dettagli delle riprese operate nelle dichiarazioni dei redditi Unico SC 2010 anno 2009 e Irap 2010 anno 2009 nonché dei documenti contrattuali e contabili riguardanti le operazioni di leasing immobiliare del periodo d'imposta 2009.

La società ha presentato la documentazione richiesta in data 13 maggio 2014. Alla data di predisposizione del presente documento, non sono stati notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate atti in esito al questionario 2009.

In data 26 maggio 2014, a seguito di presentazione di istanza di rinvio congiunto dell'udienza del 10 giugno 2014, - conseguente ad un preliminare contatto esplorativo volto alla verifica di una eventuale composizione stragiudiziale delle vertenze - la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha fissato l'udienza di trattazione dei ricorsi relativi agli avvisi di accertamento più significativi emessi per i periodi d'imposta 2005, 2006, 2007 e 2008 per il giorno 25 novembre 2014.

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	
	30 settembre	
	2014	2013
(valori in migliaia)		
Ricavi	60.020	43
Variazione delle rimanenze	1.290	1.307
Altri proventi	8	3.199
Valore della Produzione	61.318	4.549
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(66.070)	(9.026)
Costi del personale	(1.197)	(1.234)
Altri costi operativi	(411)	(290)
EBITDA	(6.360)	(6.001)
Ammortamenti	(43)	(66)
Plusvalenze / Minus valenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(376)	(41)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(6.779)	(6.108)

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 progettazione ed all'ottenimento della variante al PII.

Si evidenziano gli effetti della definizione della vertenza relativa alla vendita dell'area ex Falck che ha determinato la contabilizzazione del saldo prezzo di cessione, espresso nella voce "Ricavi" (60 milioni di Euro), nonché l'impegno del Gruppo a concorrere ai costi di bonifica espresso nella voce "Costi per servizi" (60 milioni di Euro).

REDDITO

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Reddito	
	30 settembre	
	2014	2013
(valori in migliaia)		
Ricavi	8.620	8.954
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	433	988
Valore della Produzione	9.053	9.942
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(1.017)	(1.464)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(776)	(706)
EBITDA	7.260	7.772
Ammortamenti	(3.058)	(3.105)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(534)	16.730
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	3.668	21.397

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 relativi ai primi nove mesi dell’esercizio in corso, espressi nella voce “Ricavi”, sono attribuibili esclusivamente ad investimenti italiani a seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino. La riduzione delle locazioni rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio è sostanzialmente da attribuirsi alla cessione dell’immobile sito in Parigi avenue des Champs Elysées avvenuta nel gennaio dello scorso anno.

Si evidenzia che il “Risultato Operativo” del corrispondente periodo dell’esercizio precedente beneficia di componenti non ordinari di reddito (circa 16,5 milioni di Euro), derivanti dalla cessione, avvenuta nel gennaio dello scorso esercizio, 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	
	30 settembre	
	2014	2013
(valori in migliaia)		
Ricavi	2.058	2.051
Variazione delle rimanenze	1.349	0
Altri proventi	1.184	983
Valore della Produzione	4.591	3.034
Acquisti di immobili	(1.320)	0
Costi per servizi	(4.246)	(5.075)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(580)	(514)
EBITDA	(1.555)	(2.555)
Ammortamenti	0	0
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	1.420	(211)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(135)	(2.766)

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*”.

Occorre evidenziare che il “Risultato operativo” è appesantito dai costi, non capitalizzabili, connessi all’intervento di natura straordinaria in atto sull’immobile di Torri di Quartesolo che trovano evidenza nella voce “Costi per Servizi”.

L’incremento della voce “Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti” è da attribuirsi alla definizione di alcune vertenze con controparti commerciali relative ad operazioni avvenute in esercizi precedenti.

Si evidenzia l’acquisto avvenuto in corso d’anno dell’immobile sito in Milano (connesso ad un più ampio accordo transattivo sottoscritto con Aedes S.p.A.) che trova evidenza nella voce “Acquisti di immobili” e “Variazione delle Rimanenze”.

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

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate	288					
Società Correlate (Istituti di credito)		23.794		(386.406)	(189.225)	
Altre società Correlate	669		1.546	(6.484)	(1.194)	(5.072)
Totale	957	23.794	1.546	(392.890)	(190.419)	(5.072)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Correlate (Istituti di credito)			(2.442)	2	(20.724)
Altre società Correlate	968	1.000			(112)
Totale	968	1.000	(2.442)	2	(20.836)

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

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	505.111		166.944		(363.526)	(90.056)
Società Collegate	288					
Società Correlate (Istituti di credito)		13.453		(270.977)	(101.141)	
Altre società Correlate			1.546			(4.166)
Totale	505.399	13.453	168.490	(270.977)	(464.667)	(94.222)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.801			18.319	(10.210)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1.092)	0	(11.310)
Altre società Correlate	968	1.000			
Totale	2.769	1.000	(1.092)	18.319	(21.520)

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

12 - Eventi successivi

- Come già anticipato nel paragrafo “descrizione dei fatti più significativi del periodo” si ricorda che nell’udienza tenutasi in data 27 ottobre 2014 avanti il Tribunale di Milano - concernente il giudizio per gli illeciti amministrativi contestati a Risanamento Spa di cui agli artt. 5, 6, *25ter* e *25sexies* del D. Lgs. 231/2010 relativi a fatti ascritti a suoi cessati amministratori - il Giudice Dott.sa Roberta Nunnari ha accolto la richiesta di patteggiamento, mediante pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 103.000, presentata dalla Società lo scorso 25 settembre 2014. Al riguardo si fa presente che i fatti contestati - commessi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2009 ed il 19 marzo 2009 - sono relativi alla passata gestione, antecedente l’Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis L.F., quindi totalmente estranei all’attuale gestione e all’attuale Consiglio di Amministrazione e pertanto a quest’ultimo non addebitabili.

13 - Evoluzione prevedibile della gestione

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per il prosieguo dell'anno 2014 oltre a proseguire la valorizzazione delle residue proprietà di immobili "trading", si focalizzerà nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni e procedere alla richiesta di dissequestro dell'area "Nord".

Alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo è stato avviato un processo di revisione organizzativa e strutturale mirato a perseguire una sua semplificazione realizzando ulteriori benefici in termini di costi.

A seguito degli effetti derivanti dalla cessione del patrimonio immobiliare francese il risultato economico consolidato atteso per l'esercizio 2014 risulterà essere in netta controtendenza rispetto all'andamento degli ultimi anni, tornando ampiamente positivo.

14 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		5	225	227	(220)
- Attività immateriali a vita definita		5	225	227	(220)
Attività materiali	1)				
- Investimenti immobiliari		191.161	887.720	888.050	(696.559)
- Immobili di proprietà		44.839	46.175	46.621	(1.336)
- Altri beni		5.696	5.773	6.790	(77)
		241.696	939.668	941.461	(697.972)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-	-
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)		91	76	41	15
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		957	1.048	1.047	(91)
di cui con parti correlate		957	978	978	(21)
- Crediti vari e altre attività non correnti		22.591	22.321	22.284	270
		23.639	23.445	23.372	194
Attività per imposte anticipate		8.348	46.335	10.866	(37.987)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		273.688	1.009.673	975.926	(735.985)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	713.661	710.981	716.436	2.680
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	38.475	41.363	42.324	(2.888)
di cui con parti correlate		1.546	1.699	2.023	(153)
Titoli e partecipazioni		16	16	16	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	298.680	22.036	25.062	276.644
di cui con parti correlate		23.794	6.817	7.671	16.977
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		1.050.832	774.396	783.838	276.436
Attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria					
di natura non finanziaria		5.200	5.200	5.200	-
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		5.200	5.200	5.200	-
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		1.329.720	1.789.269	1.764.964	(459.549)
Patrimonio netto:	6)				
quota di pertinenza della Capogruppo		327.544	(232.069)	(217.068)	559.613
quota di pertinenza dei Terzi					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		327.544	(232.069)	(217.068)	559.613
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	7)	478.076	1.026.099	1.378.049	(548.023)
di cui con parti correlate		392.890	139.359	465.319	253.531
Benefici a dipendenti		1.633	1.582	1.558	51
Passività per imposte differite		20.132	19.620	21.081	512
Fondi per rischi e oneri futuri	8)	92.089	109.873	80.129	(17.784)
Debiti vari e altre passività non correnti		19.288	8.109	7.355	11.179
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		611.218	1.165.283	1.488.172	(554.065)
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	9)	243.751	821.397	462.401	(577.646)
di cui con parti correlate		190.419	452.722	116.280	(262.303)
Debiti tributari	10)	115.896	2.411	4.356	113.485
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	10)	31.311	32.247	27.103	(936)
di cui con parti correlate		5.072	6.114	6.240	(1.042)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		390.958	856.055	493.860	(465.097)
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria					
di natura non finanziaria					
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)					
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		1.002.176	2.021.338	1.982.032	(1.019.162)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		1.329.720	1.789.269	1.764.964	(459.549)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	3° trimestre	al	3° trimestre	al	variazioni	
		2014	30.9.2014	2013	30.9.2013 (*)	a - b	
			a		b	assolute	%
Ricavi	11)	3.632	70.698	3.541	11.048	59.650	540
<i>di cui con parti correlate</i>		323	968	323	987	(19)	
Variazione delle rimanenze	3)	328	2.639	367	1.307	1.332	102
Altri proventi	12)	756	1.759	3.539	5.358	(3.599)	(67)
<i>di cui con parti correlate</i>		309	1.000	352	1.079	(79)	
Valore della produzione		4.716	75.096	7.447	17.713	57.383	324
Acquisti di immobili		-	(1.320)	-	-	(1.320)	
Costi per servizi	13)	(5.759)	(78.853)	(6.647)	(21.369)	(57.484)	269
<i>di cui con parti correlate</i>		(940)	(2.442)	(787)	(3.076)	634	
Costi del personale		(1.238)	(4.095)	(1.349)	(4.323)	228	(5)
Altri costi operativi	14)	(2.657)	(5.714)	(921)	(2.662)	(3.052)	115
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(4.938)	(14.886)	(1.470)	(10.641)	(4.245)	40
Ammortamenti		(1.482)	(4.458)	(1.495)	(4.523)	65	(1)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	15)	(616)	549	(104)	16.480	(15.931)	(97)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(7.036)	(18.795)	(3.069)	1.316	(20.111)	(1.528)
Proventi finanziari		91	274	(75)	106	168	158
<i>di cui con parti correlate</i>		-	2	1	2	0	
Oneri finanziari		(6.463)	(31.464)	(11.411)	(32.031)	567	(2)
<i>di cui con parti correlate</i>		(6.817)	(20.836)	(6.829)	(18.958)	(1.878)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(13.408)	(49.985)	(14.555)	(30.609)	(19.376)	63
Imposte sul reddito del periodo		(1.277)	(1.620)	(2.866)	(3.994)	2.374	(59)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(14.685)	(51.605)	(17.421)	(34.603)	(17.002)	49
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	16)	44.561	279.750	394	(2.067)	281.817	(13.634)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		29.876	228.145	(17.027)	(36.670)	264.815	(722)
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		29.876	228.145	(17.027)	(36.670)	264.815	(722)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-	-

(euro)	a	b	Variazioni a - b	
			assolute	%
- Utile (perdita) per azione base:				
- da attività in funzionamento	(0,029)	(0,042)	0,013	(32)
- da attività destinate alla vendita	0,155	(0,003)	0,158	(5.278)
Utile (perdita) per azione base	0,127	(0,045)	0,172	(382)
- Utile (perdita) per azione diluito:				
- da attività in funzionamento	(0,029)	(0,034)	0,005	(16)
- da attività destinate alla vendita	0,155	(0,003)	0,158	(5.278)
Utile (perdita) per azione diluito	0,127	(0,037)	0,164	(442)

(*): In ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi derivanti dalla gestione/vendita del portafoglio francese sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita" sia per i primi tre trimestri del 2014 sia per i primi tre trimestri del 2013.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	3° trimestre 2014	al 30.9.2014 a	3° trimestre 2013	al 30.9.2013 b	variazioni a - b	
					assolute	%
Utile (perdita) del periodo	29.876	228.145	(17.027)	(36.670)	264.815	116
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'utile (perdita) d'esercizio						
- Proventi/oneri da valutazione al fair value di derivati designati come cash flow hedge - lordo	900	68.452	7.897	52.171	(67.552)	(99)
- Proventi/oneri da valutazione al fair value di derivati designati come cash flow hedge - effetto imposte	(43)	(15.995)	(656)	(6.224)	15.952	(100)
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo	-	3.836	(2.682)	(3.913)	(3.836)	(100)
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte	-	(1.968)	-	-	1.968,00	-
	857	54.325	4.559	42.034	(53.468)	(98)
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	30.733	282.470	(12.468)	5.364	(251.737)	(89)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	30.733	282.470	(12.468)	5.364	(251.737)	(89)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	-

Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2014

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo		
Saldo al 1° gennaio 2014	105.159	(55.017)	(1.097)	(281.114)	(232.069)	(232.069)
Movimenti del patrimonio netto primo semestre 2014						
Fair value attività finanziarie		54.325			54.325	54.325
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto		54.325			54.325	54.325
Utile (perdita) netto del periodo				228.145	228.145	228.145
Conversione Prestito Obbligazionario Convertendo di Risanamento S.p.A. - 3 giugno 2014	277.143				277.143	277.143
Saldo al 30 settembre 2014	382.302	(692)	(1.097)	(52.969)	327.544	327.544

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2013

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	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	(118.278)	28.207	(362.334)	(222.432)	(222.432)
Movimenti del patrimonio netto primo semestre 2013						
Fair value attività finanziarie		42.034			42.034	42.034
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto		42.034			42.034	42.034
Utile (perdita) netto del periodo				(36.670)	(36.670)	(36.670)
Delibera del 29 aprile 2013 di Risanamento S.p.A.	(124.814)		(29.304)	154.118	0	0
Saldo al 30 settembre 2013	105.159	(76.244)	(1.097)	(244.886)	(217.068)	(217.068)

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2014	3° trimestre 2013	31.12.2013
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	228.145	(36.670)	(72.898)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	4.458	13.559	18.069
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	635	2.936	10.517
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(294.126)	(16.748)	(16.748)
Variazione fondi	(44)	(5.864)	23.904
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(818)	444	(22.144)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(3.330)	(4.221)	(5.226)
Variazione netta delle attività e passività commerciali	(27.118)	(4.863)	(37)
di cui parti correlate	(889)	(1.243)	(1.045)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(92.198)	(51.427)	(64.563)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(8.430)	(783)	(4.498)
Cessioni di attività materiali			1
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	(1.689)	976	869
di cui parti correlate	21	6	64
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(10.119)	193	(3.628)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	(30.794)	26.446	40.377
di cui parti correlate	(8.772)	11.493	32.880
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	(30.794)	26.446	40.377
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	409.755	21.089	21.089
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	276.644	(3.699)	(6.725)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	22.036	28.761	28.761
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	298.680	25.062	22.036

(migliaia di euro)	3° trimestre 2014	3° trimestre 2013	31.12.2013
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	7.678	8.765	8.520
Imposte sul reddito pagate	65	175	370
Interessi pagati	38.306	31.990	50.689

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 novembre 2014.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2014 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2013 e al 31 dicembre 2013 non si segnalano ingressi o uscite di società.

Al 30 settembre 2014 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2014		
	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 sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2013 alla quale si rimanda mentre per i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1^ gennaio 2014, si rinvia a quanto dettagliatamente esposto nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 ai quali si rimanda.

Per ragioni di comparabilità i prospetti contabili consolidati includono il raffronto con i dati del corrispondente periodo dell'anno precedente per il conto economico e del corrispondente periodo dell'anno precedente nonché della chiusura del medesimo esercizio per lo stato patrimoniale.

Si segnala che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi derivanti dalla gestione/vendita del portafoglio francese sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita" sia per i primi nove mesi del 2014 sia il corrispondente periodo del 2013.

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 nove 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 del Resoconto. 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

Si evidenzia di seguito la composizione di tale voce:

	30.09.2014			31.12.2013		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Investimenti immobiliari	195.822	24.866	170.956	1.132.196	256.268	875.928
Immobilizzazioni in corso e acconti	20.205		20.205	11.792		11.792
	216.027	24.866	191.161	1.143.988	256.268	887.720
Immobili di proprietà	60.225	15.386	44.839	60.225	14.050	46.175
Immobilizzazioni in corso e acconti	60.225	15.386	44.839	60.225	14.050	46.175
Altri beni	6.416	2.720	3.696	6.399	2.626	3.773
Acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.196	4.500	5.696	10.179	4.406	5.773
Totale	286.448	44.752	241.696	1.214.392	274.724	939.668

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2013	Incrementi	Decrementi	Ammor- tamenti e svalutazioni	30.09.2014
Investimenti immobiliari	875.928		(701.951)	(3.021)	170.956
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.792	8.413			20.205
	887.720	8.413	(701.951)	(3.021)	191.161
Immobili di proprietà	46.175			(1.336)	44.839
Immobilizzazioni in corso e acconti	-				-
	46.175	-	-	(1.336)	44.839
Altri beni	3.773	17		(94)	3.696
Acconti	2.000				2.000
	5.773	17	-	(94)	5.696
Totale	939.668	8.430	(701.951)	(4.451)	241.696

“Investimenti immobiliari”

I “decrementi” si riferiscono ai nove immobili parigini venduti nel corso dei mesi di giugno e settembre a Chelsfield / The Olayan Group come dettagliatamente descritto nel paragrafo 6 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

“Immobilizzazioni in corso e acconti”

Gli “incrementi” si riferiscono ai lavori di costruzione, tuttora in corso, relativi alla terza torre Sky.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	30.09.2014	31.12.2013	Variazione
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	91	76	15
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	957	1.048	(91)
Crediti vari e altre attività non correnti	22.591	22.321	270
Totale	23.639	23.445	194

La voce “*titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto*” comprende esclusivamente la quota di partecipazione di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.

I “*crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti*” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 10 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” sono quasi esclusivamente composti da crediti IVA chiesti a rimborso, comprensivi degli interessi maturati (per un totale di euro 22.500 migliaia). Si ricorda che tale credito è in pegno agli istituti bancari che hanno erogato una linea di credito per cassa di euro 20 milioni quale anticipo su tale credito chiesto a rimborso.

Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2013	Incrementi	Decrementi	30.09.2014
• Prodotti in corso di lavorazione	658.045	1.940	(650)	659.335
• Prodotti finiti e merci	52.862	1.348		54.210
• Acconti	74	42		116
Totale	710.981	3.330	(650)	713.661

Per quanto riguarda i “prodotti in corso di lavorazione” si evidenziano tra gli “incrementi” le capitalizzazioni per opere di urbanizzazione e progettazione sull’area di Milano Santa Giulia e tra i “decrementi” la svalutazione apportata sulla medesima area.

Gli incrementi relativi ai “*prodotti finiti e merci*” riguardano esclusivamente l’acquisto di un immobile sito in Milano Via Manin.

Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Sono così analizzabili:

	30.09.2014	31.12.2013	Variazione
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	1.833	22.477	(20.644)
• Crediti verso parti correlate	1.545	1.699	(154)
	3.378	24.176	(20.798)
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Crediti verso altri	35.097	17.187	17.910
Totale	38.475	41.363	(2.888)

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 e sono indicati al paragrafo 10 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

La posta *Crediti verso altri* è essenzialmente composta da crediti di natura tributaria (credito IVA e crediti IRES e IRAP per acconti versati).

Il sensibile incremento è relativo all’aumento del credito iva in virtù dell’accordo sottoscritto nel corso del mese di febbraio 2014 con la società Milanosesto S.p.A. come dettagliatamente indicato nel paragrafo 6 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 298.680 mila (di cui 23.794 sono relative a depositi presso parti correlate, vedi anche paragrafo 10 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

L'incremento, rispetto al 31 dicembre 2013 (ove l'ammontare delle disponibilità era di 22.036 migliaia di euro) è la diretta conseguenza della cessione dei nove immobili parigini avvenuta nel corso del presente periodo di cui si data ampia informativa nel presente Resoconto.

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 9,2 milioni di euro (contro i 16,5 milioni vincolati al 31 dicembre 2013) ed è così ripartita:

- 8,7 milioni sono vincolati in virtù del nuovo contratto di finanziamento per la costruzione della terza torre Sky;
- i rimanenti sono relativi a somme vincolate al pagamento di interessi su finanziamenti in essere o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

Il saldo complessivo dei conti correnti intrattenuti con il sistema bancario è comprensivo delle competenze maturate.

Nota 6 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto”, la variazione intervenuta nel periodo è dovuta all'aumento di capitale, al risultato del periodo ed 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, risultava 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.

L'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2013, alla luce della relazione illustrativa ai sensi dell'articolo 2446 del Codice Civile e dell'articolo 74 del regolamento adottato con delibera Consob n° 11971 del 19 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, ha deliberato la riduzione del capitale sociale della Risanamento S.p.A. per euro 124.813.524,49 e pertanto da euro 229.972.957,64 ad euro 105.159.433,15 senza annullamento di azioni.

Il nuovo capitale sociale risultava sottoscritto e versato per euro 105.159.433,15 e suddiviso in 811.051.132 azioni ordinarie prive di valore nominale.

In data 29 maggio 2014 è stato integralmente ed automaticamente convertito il prestito obbligazionario a conversione obbligatoria "Prestito Convertendo" per un importo di euro 277.142.070,60; tale rimborso anticipato con conversione automatica in azioni ordinarie è avvenuto mediante messa a disposizione degli obbligazionisti di complessive n° 989.793.102 azioni di nuova emissione.

A seguito dell'esecuzione integrale della conversione il nuovo capitale sociale, la cui attestazione è stata depositata per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese in data 3 giugno 2014, risulta sottoscritto e versato per euro 382.301.503,75 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

La Riserva da valutazioni a "fair value" è negativa per euro 692 mila e nel corso del periodo ha subito un miglioramento di euro 54.325 mila rispetto al dato del 31 dicembre 2013, ove tale riserva era negativa per euro 55.017 mila.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 7 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 478.076 migliaia di euro di cui 392.890 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 10 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate). La loro composizione è così dettagliata:

	30.09.2014	31.12.2013	Variazione
• Debiti verso banche	470.177	944.570	(474.393)
• Altri debiti finanziari	1.415	74.168	(72.753)
	471.592	1.018.738	(547.146)
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	6.484	7.361	(877)
Totale	478.076	1.026.099	(548.023)

I **debiti verso banche** non correnti si sono decrementati significativamente nel corso del presente periodo. Tale diminuzione è da imputare quasi esclusivamente alla cessione del portafoglio parigino che ha comportato il contestuale e integrale rimborso di tutti i finanziamenti correlati agli immobili ceduti.

Si ricorda anche che nel corso del mese di settembre è stato integralmente rimborsato il finanziamento BNL correlato all'immobile sito in Quartesolo la cui quota non corrente alla data del 31 dicembre 2013 ammontava a circa 22 milioni di euro.

Alla data del presente Resoconto il saldo di tale posta è principalmente composto dalle quote non correnti dei finanziamenti sul complesso Sky e sulla Cittadella (edifici situati sull'area Milano Santa Giulia), nonché dalla linea Back Up – utilizzata per il rimborso del Prestito Obbligazionario Convertibile 2007/2014 – per la quale si è positivamente concluso l'iter deliberativo della concessione della proroga (i cui atti sono ad oggi in corso di formalizzazione) al 31 dicembre 2015 da parte di tutti gli istituti di credito erogatori ad eccezione del Banco Popolare (la cui quota è classificata tra le passività finanziarie correnti).

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

Gli **altri debiti finanziari** pari a euro 1.415 mila (euro 74.168 mila al 31 dicembre 2013) comprendono esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati trattati in “*hedge accounting*”.

Come sopra indicato tra i debiti verso banche, anche tale posta ha subito un sensibile decremento a seguito della cessione del portafoglio immobiliare parigino.

Le **passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine** di euro 6.484 mila si riferiscono ai debiti per leasing scadenti oltre i 12 mesi.

Nota 8 – Fondo Rischi e Oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata per euro 17.784 mila, è così dettagliata:

	31.12.2013	Incrementi	Decrementi	30.09.2014
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	2.072	6		2.078
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	79.527		(2.032)	77.495
Altri fondi	28.274	3.303	(19.061)	12.516
Totale	109.873			92.089

Nella posta “*fondo per rischi di natura fiscale e tributaria*” sono rappresentati i rischi economici che interessano i contenziosi fiscali del Gruppo. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto di consulenti esterni di primario standing, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause. Per l'analisi in dettaglio dello status dei contenziosi fiscali del Gruppo alla data del presente Resoconto si rimanda al paragrafo 8 “Risk Management”.

La posta “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” era stata contabilizzata inizialmente nell'esercizio 2010 nelle società controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze Srl. In data 17 marzo 2014 ERM (consulente ambientale di Gruppo) aveva fornito una relazione di aggiornamento sulla stima degli oneri ambientali. La nuova curva aveva evidenziato un aumento della moda rispetto ai precedenti rapporti che era legato essenzialmente all'aumento dei volumi di materiale oggetto di rimozione, che sono connessi all'applicazione della normativa vigente sui materiali di riporto (L. 9 agosto 2013, n.98), che richiede la valutazione della conformità dell'eluato ai sensi del DM 5/5/98).

Sulla base di quanto sopra indicato, nel bilancio al 31 dicembre 2013, il fondo rischi era stato incrementato dell'importo di 14,4 milioni di euro tutto attribuito a Milano Santa Giulia S.p.A..

In data 23 luglio ERM ha confermato, senza indicare allo stato la necessità di effettuare integrazioni (anche alla luce di procedimenti in corso presso il TAR come descritto nel paragrafo 6 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo) le risultanze dell’aggiornamento sopra indicato del 17 marzo 2014.

Si segnala che nel corso del periodo in esame sono stati sostenuti costi in materia di ripristino ambientale pari a 2 milioni di euro.

Gli “*altri fondi*” evidenziano un sensibile decremento rispetto al precedente esercizio imputabile alla riqualificazione da “fondo rischi” a “debito commerciale” degli effetti dell’accordo sottoscritto nel corso del mese di febbraio a definizione delle controversie sorte in relazione al contratto di compravendita dell’area ex Falck stipulato nell’ottobre 2010.

Nota 9 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 243.751 migliaia di euro di cui 190.419 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 10 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate). La loro composizione è così dettagliata:

	30.09.2014	31.12.2013	Variazione
Debiti finanziari (quota a breve termine):			
• Debiti verso banche	220.522	256.068	(35.546)
• Obbligazioni convertibili	-	269.816	(269.816)
• Prestito obbligazionario convertendo	-	274.104	(274.104)
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.194	1.159	35
Altre passività finanziarie	22.035	20.250	1.785
Totale	243.751	821.397	(577.646)

Nel corso del periodo la posta relativa ai **debiti finanziari (quota a breve termine)** ha subito importanti strutturali modifiche:

- in data 12 maggio è stato rimborsato il **Prestito Obbligazionario Convertibile** per euro 274.318 mila mediante l’utilizzo integrale da parte di Risanamento S.p.A. della Linea Back Up di 272 milioni di euro di cui al contratto di finanziamento del 12 febbraio 2010 sottoscritto con le Banche azioniste nelle seguenti percentuali: Intesa 46,9%, Unicredit 18,8%, Banco Popolare 23,8%, BPM 9% e MPS 1,5%. Tale Linea era stata prevista nell’ambito dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis LF sottoscritto il 2 settembre 2009 ai fini del rimborso del Prestito Obbligazionario stesso.
- Il rimborso del Prestito Obbligazionario Convertibile mediante l’utilizzo della Linea Back Up ha comportato il rimborso anticipato obbligatorio del **Prestito Obbligazionario Convertendo** (sottoscritto per il 99,2% dalle Banche azioniste) mediante conversione delle obbligazioni convertende in azioni ordinarie di Risanamento S.p.A.. L’esecuzione integrale di tale conversione è avvenuta in data 29 maggio 2014.

Alla data del presente Resoconto il saldo di tale posta è principalmente composto dalla quote correnti dei finanziamenti Banca Popolare di Milano e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank (strettamente correlati con l’iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia), nonché dalla linea Back Up

per la sola quota relativa al Banco Popolare in quanto le altre banche erogatrici hanno positivamente concluso l'iter deliberativo della concessione della proroga al 31 dicembre 2015.

Con riferimento allo status di questi ultimi due finanziamenti nonché alla Linea Back Up si rimanda al paragrafo 8 "Risk Management" ove è data ampia e dettagliata informativa.

Come già anticipato nella Nota 7, si ricorda che nel corso del mese di settembre è stato integralmente rimborsato il finanziamento BNL correlato all'immobile sito in Quartesolo la cui quota corrente alla data del 31 dicembre 2013 ammontava a circa 14 milioni di euro.

Le **passività per locazioni finanziarie**, pari a euro 1.194 mila, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro 12 mesi.

Le **altre passività finanziarie**, pari a 22.035 migliaia di euro, comprendono esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati trattati in "hedge accounting".

Nota 10 – Debiti tributari, commerciali, vari e altre passività correnti

Si incrementano di euro 112.550 mila e sono così composti:

	30.09.2014	31.12.2013	Variazione
Debiti tributari	115.896	2.411	113.485
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	18.053	14.075	3.978
• Acconti	2.359	2.359	0
	20.412	16.434	3.978
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	413	862	(449)
• Dividendi deliberati, ma ancora da corrispondere ad azionisti	30	30	0
• Altre passività correnti	10.456	14.920	(4.464)
	10.899	15.812	(4.913)
Totale	147.207	34.657	112.550

Tale posta si è incrementata considerevolmente con particolare riguardo alla voce "debiti tributari" nella quale è ricompreso il carico fiscale derivante dalla cessione del portafoglio immobiliare parigino.

Le "altre passività correnti" comprendono debiti commerciali verso parti correlate per euro 5.072 (vedi anche paragrafo 10 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate)

Nota 11 – Ricavi

Di seguito si indica la composizione della posta “Ricavi”:

	30.09.2014	30.09.2013
Affitti e locazioni	10.698	11.048
Vendita aree	60.000	
Totale	70.698	11.048

La voce *affitti e locazioni* risulta in linea con il precedente periodo. Si segnala che tale posta comprende anche 968 mila euro di ricavi conseguiti verso parti correlate

La voce *vendita aree* si riferisce interamente al riconoscimento del saldo prezzo derivante dalla cessione dell’area ex Falck.

Per la ripartizione per settore di attività nonché quella per area geografica si rimanda al paragrafo “Informativa di settore”.

Nota 12 – Altri proventi

Gli *altri proventi* ammontano a euro 1.759 mila contro gli 5.358 mila del precedente periodo. Il sensibile decremento è imputabile a proventi rilevati nel precedente periodo ed aventi natura non ricorrente.

La voce comprende anche proventi (pari a euro 1.000 migliaia) conseguiti verso parti correlate.

Per la ripartizione per settore di attività nonché quella per area geografica si rimanda al paragrafo “Informativa di settore”.

Nota 13 – Costi per servizi

Tale voce ammonta a euro 78.853 migliaia, di cui 2.442 mila riferiti a parti correlate, ed è così composta nelle sue grandezze principali:

	30.09.2014	30.09.2013
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	63.172	7.316
Gestione immobili	3.921	3.514
Consulenze, legali e notarili	3.189	1.941
Commissioni su fidejussioni	4.145	4.729
Altri servizi	4.426	3.869
Totale	78.853	21.369

L’incremento è riconducibile alla posta “Bonifiche, urbanizzazione e progettazioni”. In tale voce infatti sono stati contabilizzati i costi di bonifica per un importo pari a 60 milioni di euro (al netto dell’utilizzo fondo, stanziato nel corso del 2013, di 20 milioni di euro) riconosciuti, a titolo di corrispettivo, alla società Milanosesto S.p.A. come da accordo sottoscritto nel mese di febbraio di cui si è data ampia informativa nel presente Resoconto.

Nota 14 – Altri costi operativi

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30.09.2014	30.09.2013
Canoni per affitti e noleggi	277	228
Accantonamenti per rischi ed oneri	3.307	9
ICI / IMU	1.254	1.252
Altri oneri	876	1.173
Totale	5.714	2.662

Il sensibile incremento è imputabile principalmente agli accantonamenti effettuati nel periodo relativi alla stima dei costi da sostenere per il processo di revisione organizzativa e strutturale del Gruppo mirato a perseguire una sua semplificazione e ottimizzazione ed alle premialità previste dai piani di long term incentive.

Nota 15 – Plusvalenze/minusvalenze/svalutazioni/ripristini di valore di attività non ricorrenti

La posta, al 30 settembre 2013, ammontava a 16.480 migliaia di euro ed era quasi esclusivamente riconducibile alla plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione Etoile 118 Champs Elysees S.à.r.l. avvenuta in data 31 gennaio 2013.

Nota 16 – Risultato netto da attività destinate alla vendita

In ossequio ai principi contabili internazionali, sono stati riclassificati in tale voce tutte le componenti reddituali che hanno caratterizzato il comparto estero che è stato poi oggetto di cessione (come ampiamente descritto nel paragrafo 6 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo).

Il saldo positivo pari a 280 milioni di euro ricomprende quindi la plusvalenza lorda derivante dalla cessione del portafoglio immobiliare parigino, pari a 524 milioni di euro, e il correlato effetto imposte per circa 159 milioni di euro (di cui 139 relativi a fiscalità corrente e 21 a fiscalità differita). Si segnalano anche complessivi 72 milioni di euro quali costi per la chiusura dei contratti derivati di copertura sui finanziamenti estinti contestualmente al closing e di costi accessori alla vendita.

Consistenza del personale

I dati relativi alla consistenza ed ai movimenti del personale del Gruppo Risanamento avvenuti nel corso dei primi tre trimestri del 2014 sono i seguenti:

	Saldo al 31.12.2013	Variazione consolid. Incrementi	Decrementi	Saldo al 30.09.2014	Media del periodo
Dirigenti	10		(1)	9	9
Impiegati e quadri	36			36	36
Totale	46		(1)	45	45

Informativa di settore

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

Al 30 settembre 2014 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Reddito		Trading		Ricavi/Costi non allocati		Consolidato	
	30 settembre		30 settembre		30 settembre		30 settembre		30 settembre	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ricavi	60.020	43	8.620	8.954	2.058	2.051	0	0	70.698	11.048
Variazione delle rimanenze	1.290	1.307	0	0	1.349	0	0	0	2.639	1.307
Altri proventi	8	3.199	433	988	1.184	983	134	188	1.759	5.358
Valore della Produzione	61.318	4.549	9.053	9.942	4.591	3.034	134	188	75.096	17.713
Acquisti di immobili	0	0	0	0	(1.320)	0	0	0	(1.320)	0
Costi per servizi	(66.070)	(9.026)	(1.017)	(1.464)	(4.246)	(5.075)	(7.520)	(5.804)	(78.853)	(21.369)
Costi del personale	(1.197)	(1.234)	0	0	0	0	(2.898)	(3.089)	(4.095)	(4.323)
Altri costi operativi	(411)	(290)	(776)	(706)	(580)	(514)	(3.947)	(1.152)	(5.714)	(2.662)
EBITDA	(6.360)	(6.001)	7.260	7.772	(1.555)	(2.555)	(14.231)	(9.857)	(14.886)	(10.641)
Ammortamenti	(43)	(66)	(3.058)	(3.105)	0	0	(1.357)	(1.352)	(4.458)	(4.523)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(376)	(41)	(534)	16.730	1.420	(211)	39	2	549	16.480
RESULTATO OPERATIVO (EBIT)	(6.779)	(6.108)	3.668	21.397	(135)	(2.766)	(15.549)	(11.207)	(18.795)	1.316
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto									0	0
Proventi/(oneri) finanziari									(31.190)	(31.925)
RESULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(49.985)	(30.609)
Imposte sul reddito del periodo									(1.620)	(3.994)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(51.605)	(34.603)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									279.750	(2.067)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									228.145	(36.670)
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									228.145	(36.670)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 settembre 2014 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	667.815	482.234	59.092	115.379	1.324.520
Attività destinate alla vendita	5.200				5.200
Totale attività	<u>673.015</u>	<u>482.234</u>	<u>59.092</u>	<u>115.379</u>	<u>1.329.720</u>
Passività del settore	<u>540.145</u>	<u>335.126</u>	<u>19.167</u>	<u>107.738</u>	<u>1.002.176</u>

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 settembre 2013 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	686.815	925.219	57.513	90.217	1.759.764
Attività destinate alla vendita	5.200				5.200
Totale attività	<u>692.015</u>	<u>925.219</u>	<u>57.513</u>	<u>90.217</u>	<u>1.764.964</u>
Passività del settore	<u>497.813</u>	<u>1.043.068</u>	<u>57.245</u>	<u>383.906</u>	<u>1.982.032</u>

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

(valori in migliaia)	Italia		Estero		Consolidato	
	30 settembre		30 settembre		30 settembre	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ricavi	70.478	10.436	220	612	70.698	11.048
Variazione delle rimanenze	2.639	1.307	0	0	2.639	1.307
Altri proventi	1.759	4.412	0	946	1.759	5.358
Valore della Produzione	74.876	16.155	220	1.558	75.096	17.713
Acquisti di immobili	(1.320)	0	0	0	(1.320)	0
Costi per servizi	(78.351)	(20.529)	(502)	(840)	(78.853)	(21.369)
Costi del personale	(4.095)	(4.323)	0	0	(4.095)	(4.323)
Altri costi operativi	(5.650)	(2.630)	(64)	(32)	(5.714)	(2.662)
EBITDA	(14.540)	(11.327)	(346)	686	(14.886)	(10.641)
Ammortamenti	(4.422)	(4.439)	(36)	(84)	(4.458)	(4.523)
Plus valenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	1.084	(264)	(535)	16.744	549	16.480
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(17.878)	(16.030)	(917)	17.346	(18.795)	1.316
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto					0	0
Proventi/(oneri) finanziari					(31.190)	(31.925)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					(49.985)	(30.609)
Imposte sul reddito del periodo					(1.620)	(3.994)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					(51.605)	(34.603)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita					279.750	(2.067)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					228.145	(36.670)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo					228.145	(36.670)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					0	0

Le attività e le passività per area geografica al 30 settembre 2014 sono riepilogate nella seguente tabella:

Attività e Passività per area geografica (valori in migliaia)			
	Italia	Estero	Totale
Attività	1.038.716	285.804	1.324.520
Attività destinate alla vendita	5.200		5.200
Totale attività	<u>1.043.916</u>	<u>285.804</u>	<u>1.329.720</u>
Passività	<u>880.709</u>	<u>121.467</u>	<u>1.002.176</u>

Le stesse informazioni relative al 30 settembre 2013 sono di seguito riportate.

Attività e Passività per area geografica (valori in migliaia)			
	Italia	Estero	Totale
Attività	1.019.429	740.335	1.759.764
Attività destinate alla vendita	5.200		5.200
Totale attività	<u>1.024.629</u>	<u>740.335</u>	<u>1.764.964</u>
Passività	<u>1.143.248</u>	<u>838.784</u>	<u>1.982.032</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	Den.	Finalità	Nozionale ('000)	Paga	Riceve	Periodicità regolamenti	Scadenza
MSG Residenze Srl	IntesaSanpaolo Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 12.267 (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	€ 177.428 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2015
Risanamento Spa	Banca Popolare di Milano Scarl	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 18.100 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	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 30 settembre 2014 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.