



RISANAMENTO SpA

Spett.le

**Borsa Italiana S.p.A.
Consob**

Milano, 13 marzo 2015

COMUNICATO STAMPA

APPROVATO PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO E BILANCIO CONSOLIDATO 2014

- **Risultato netto positivo consolidato di 205,3 milioni, contro una perdita di 72,9 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Posizione finanziaria netta negativa consolidata pari a 443 milioni di euro, contro 1.824 milioni di euro dell'esercizio precedente (che includeva il prestito obbligazionario convertendo per 274 milioni di euro)**
- **Patrimonio netto di Gruppo positivo per 305 milioni di euro (al 31 dicembre 2013 negativo per 232 milioni di euro).**
- **Perdita netta Risanamento Spa di 54,8 milioni di euro, contro una perdita di 6,3 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Concluso l'Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182bis L.F. sottoscritto nel settembre 2009**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi in data odierna sotto la presidenza dell'Avv. Daniele Discepolo, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2014.

La relazione finanziaria al 2014 espone un risultato netto consolidato positivo di 205,3 milioni di Euro, contro una perdita netta di 72,9 milioni di Euro dell'esercizio precedente. Tale risultato beneficia degli effetti derivanti dalla cessione dell'intero portafoglio immobiliare sito in Parigi, operazione mediante la quale si è concluso in modo positivo il processo strutturato di valorizzazione di detti asset avviato nel mese di luglio del 2013 sia sotto il profilo della valutazione (superiore di oltre il 13% rispetto a quella rilasciata da esperti indipendenti al 31 dicembre 2013) sia sotto il profilo delle rilevanti e positive conseguenze economico/finanziarie/patrimoniali per il Gruppo.

La posizione finanziaria netta consolidata (negativa) pari a circa 443 milioni di euro risulta anch'essa 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 (al prezzo di 1.225 milioni di Euro) che a quelli della conversione del prestito obbligazionario denominato "Prestito Convertendo Risanamento 2011-2014" (pari a circa 277 milioni di Euro). Si ricorda che la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2009 (esercizio in cui è stato omologato l'Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis L.F.) era negativa per circa a 2,8 miliardi di euro.

Anche il patrimonio netto di Gruppo passa in campo positivo attestandosi a circa 305 milioni di euro (contro i circa 232 negativi del 31 dicembre 2013).

Oltre alla vendita del portafoglio immobiliare francese ed alla conversione del prestito obbligazionario convertendo, nel corso dell'esercizio 2014, sono intercorsi altri importati accadimenti:

- 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).



RISANAMENTO SpA

Con riferimento alla iniziativa di Milano Santa Giulia, le cui aree (limitatamente alla zona Nord) sono tuttora soggette al provvedimento di sequestro preventivo, sono proseguite le attività volte alla sua valorizzazione ovvero:

- 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, la cui tempistica è condizionata dal confronto in essere con le Amministrazioni su alcune specifiche tematiche;
- le attività di ripristino ambientale delle aree Trapezietto e Alberello (che si sono concluse nel mese di luglio) mentre sono in corso di completamento quelle di arredo urbano e di sistemazione a verde (i cui lavori si concluderanno nel primo semestre 2015);
- le attività di costruzione del terzo edificio affittato a SKY Italia, la cui consegna è prevista nel 4 trimestre 2015 nel rispetto delle tempistiche concordate.

I principali dati consolidati sono i seguenti

€/000	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Fatturato	74.310	14.598	65.764
Variazione delle rimanenze	(5.552)	(4.077)	(17.457)
Altri proventi	2.102	7.487	13.458
Valore della produzione	70.860	18.008	61.765
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(24.559)	(37.213)	11.616
Risultato Operativo	(30.148)	(42.179)	3.329
Risultato ante imposte	(69.034)	(85.764)	(108.492)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	275.876	17.222	
Risultato Netto	205.253	(72.898)	(113.199)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	901.473	1.598.701	1.728.724
Patrimonio Netto	304.764	(232.069)	(222.432)
Posizione Finanziaria Netta	(443.174)	(1.824.396)	(1.912.787)
Totale passività	966.333	2.021.338	2.122.976

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2014 si presenta negativo per 54,8 milioni di euro a fronte di quello registrato nello scorso esercizio (negativo per 6,3 milioni di euro).

Si fa presente che il risultato dello scorso esercizio (negativo per 6,3 milioni di euro) beneficiava di riprese di valore conseguenti al procedimento di impairment sulla valutazione della partecipazione Risanamento Europe Sarl (ora Risanamento Europa Srl) generate principalmente dagli incrementi valutativi del patrimonio immobiliare francese connessi agli accordi di cessione perfezionatisi nel corso del 2014.

Sul risultato negativo dell'esercizio 2014 della Società continuano ad influire le svalutazioni conseguenti al procedimento di impairment del valore delle partecipazioni generate in larga misura dalle perdite economiche registrate dalle società controllate.



RISANAMENTO SpA

I principali dati della Capogruppo sono i seguenti

€/000	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Fatturato	3.702	3.955	3.856
Variazione delle rimanenze	1.040	1.500	(1.700)
Altri proventi	1.616	1.565	1.636
Valore della produzione	6.358	7.020	3.792
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(14.112)	(13.640)	(17.680)
Risultato Operativo	(77.304)	10.957	(19.172)
Risultato ante imposte	(56.789)	(6.761)	(48.007)
Risultato Netto	(54.839)	(6.299)	(46.458)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	30.217	29.177	27.677
Patrimonio Netto	319.488	96.764	102.151
Posizione Finanziaria Netta	(267.647)	(454.542)	(397.709)
Totale passività	817.434	1.152.328	1.099.030

Il valore complessivo di mercato del portafoglio immobiliare alla data del 31 dicembre 2014 è pari a 964 milioni di euro, rispetto ad un valore complessivo di carico di 901 milioni di euro.

In particolare, gli immobili a reddito a fronte di un valore di bilancio consolidato di 196 milioni di euro presentano un valore di mercato alla data dello stesso di 247 milioni di euro; il portafoglio destinato allo sviluppo presenta un valore di bilancio consolidato di 650 milioni di euro in linea con il valore di mercato di 659 milioni di euro; il portafoglio di trading presenta un valore di bilancio consolidato di 56 milioni di euro in linea con il valore di mercato di 58 milioni di euro.

La variazione del patrimonio immobiliare nel bilancio consolidato è dettagliata nella tabella sotto riportata:

€/000	31.12.2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti e svalutazioni/ripristini	31.12.2014
Immobili a reddito	887.720	14.294	(700.839)	(5.141)	196.034
Portafoglio sviluppo	656.056	3.693		(10.200)	649.549
Portafoglio trading	54.925	1.348	(150)	(233)	55.890
Totale	1.598.701	19.335	(700.989)	(15.574)	901.473

Per quanto concerne l'importo dei finanziamenti (al netto della valutazione dei derivati) direttamente allocabili al portafoglio immobiliare del Gruppo, si precisa che il debito finanziario correlato agli immobili a reddito ammonta a 209 milioni di euro, ai progetti di sviluppo a 115 milioni di euro e agli immobili di trading a 7 milioni di euro, e quindi complessivamente pari a 331 milioni di euro.

Per quanto riguarda i risultati attesi nel 2015, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo, in coerenza con le linee guida del Piano strategico 2015-2016 approvate dal Consiglio di Amministrazione in data odierna (come meglio infra indicato alla sezione "eventi successivi alla chiusura dell'esercizio") si focalizzerà (i) nello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter istruttorio da parte del Comune di



RISANAMENTO SpA

Milano, propedeutico alla promozione dell'Accordo di Programma, e (ii) nel proseguimento della valorizzazione delle residue proprietà di immobili "trading".

Si fa presente inoltre che, alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo, proseguirà anche nel 2015 il processo di revisione organizzativa e strutturale, già avviato nel 2014, mirato a perseguire una sua semplificazione realizzando ulteriori benefici in termini di costi.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo, in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2015 che, in assenza di eventi straordinari, risulterà di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato evidenziato nel corrente esercizio a livello di "risultato derivante dalle attività in funzionamento" (che non tiene conto della plusvalenza generata dalla cessione degli immobili francesi),

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

1. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

La Posizione finanziaria netta consolidata risulta essere la seguente :

(valori in €/000)

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
● Passività finanziarie correnti	(462.170)	(821.397)	(136.650)
● Passività finanziarie non correnti	(234.442)	(1.026.099)	(1.718.915)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	(87.014)
● Disponibilità e cassa	252.465	22.036	28.761
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	973	1.064	1.031
Posizione Finanziaria Netta	(443.174)	(1.824.396)	(1.912.787)

Si ricorda che il dato al 31 dicembre 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 contestualmente a disposizione dalle banche aderenti all'Accordo di Ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

La voce "**Disponibilità e cassa**" pari a 252,5 milioni di euro include circa 5,9 milioni di euro relativi ad importi vincolati e oggetto di garanzia. Si ricorda infine che parte della disponibilità (pari a 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.

La Posizione finanziaria netta della Risanamento Spa risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
● Passività finanziarie correnti	(689.662)	(986.103)	(371.257)
● Passività finanziarie non correnti	(21.858)	(58.589)	(618.317)
● Disponibilità e cassa	19.393	4.057	11.185
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	424.479	586.093	580.680
Posizione Finanziaria Netta	(267.647)	(454.542)	(397.709)



RISANAMENTO SpA

Si ricorda che il dato al 31 dicembre 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 contestualmente a disposizione dalle banche aderenti all'accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

La voce **“Disponibilità e cassa”** pari a 19,4 milioni di euro include circa 2,5 milioni di euro relativi ad importi vincolati e oggetto di garanzia.

2. POSIZIONI DEBITORIE SCADUTE

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 31 dicembre 2014 è di 3,2 milioni di euro (di cui 0,9 verso parti correlate), 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 31 dicembre 2014 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2014 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso anche alla luce delle moratorie/proroghe sottoscritte o in corso di formalizzazione.

3. RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' CORRELATE

Al 31 dicembre 2014 risultano in essere i seguenti rapporti:

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)		21.684		(142.190)	(408.700)	
Altre società Correlate	669		1.547	(6.186)	(1.206)	(3.936)
Totale	957	21.684	1.547	(148.376)	(409.906)	(3.936)

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Correlate (Istituti di credito)			(2.706)	3	(26.469)
Altre società Correlate	1.292	1.298			(143)
Totale	1.292	1.298	(2.706)	3	(26.612)



RISANAMENTO SpA

4. RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE

Al 31 dicembre 2014 risultano in essere i seguenti rapporti:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	424.176		169.436		(365.853)	(90.261)
Società Collegate	288					
Società Correlate (Istituti di credito)		16.734		(21.858)	(323.809)	
Altre società Correlate			1.547			(3.031)
Totale	424.464	16.734	170.983	(21.858)	(689.662)	(93.292)

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	2.260			54.894	(12.694)
Società Correlate (Istituti di credito)			(930)	0	(15.243)
Altre società Correlate	1.292	1.298			
Totale	3.552	1.298	(930)	54.894	(27.937)

5. Eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del gruppo risanamento comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole

In relazione all'indebitamento finanziario ed in conformità sia alla richiesta Consob del 14 luglio 2009 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 31 dicembre 2014 che alla data odierna 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 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.

In considerazione del perdurare del provvedimento di sequestro preventivo dell'Area Milano Santa Giulia, che ha comportato un inevitabile slittamento dello sviluppo dell'iniziativa e tenuto conto della 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, è stata sottoposta alle banche finanziatrici di MSG residenze Srl (IntesaSanpaolo e Deutsche Pfandbriefbank AG) una nuova richiesta di riscadenziamento dell'intero finanziamento al 31 dicembre 2015.



RISANAMENTO SpA

Nel corso del mese di luglio 2014 IntesaSanpaolo ha comunicato la conclusione dell'iter deliberativo degli organi preposti con l'accoglimento delle richieste avanzate mentre Deutsche Pfandbriefbank AG con comunicazione del dicembre 2014 ha espresso il proprio consenso alla moratoria e riscadenziamento del relativo finanziamento sino al 30 giugno 2015. Sono in corso di formalizzazione con le suddette banche finanziatrici gli accordi che definiscono il nuovo termine di scadenza del finanziamento in questione al 30 giugno 2015.

Deutsche Pfandbriefbank AG inoltre si è dichiarata disponibile a prolungare il suddetto termine del 30 giugno a seguito di modifiche alle condizioni contrattuali del finanziamento da convenire tra le parti. Alla luce di ciò sono in corso i negoziati volti al raggiungimento di un accordo, con l'obiettivo di pervenire al riscadenziamento del finanziamento ad una data non precedente al 31 dicembre 2016.

Nel far presente che Banca Intesa ha già fatto pervenire un riscontro formale alla richiesta di riscadenziamento al 31 dicembre 2016 dichiarandosi disponibile a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti, si ritiene allo stato che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

(2) 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 e i conseguenti inevitabili ritardi nello sviluppo dell'iniziativa hanno reso necessaria una nuova richiesta a Banca Popolare di Milano di estendere la moratoria (già in essere a tutto il 31 dicembre 2014) sino al 31 dicembre 2015, anche in considerazione della 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. Nel corso del mese di luglio 2014 l'istituto di credito ha comunicato la conclusione dell'iter deliberativo degli organi preposti con l'accoglimento delle richieste avanzate ed è in corso di formalizzazione l'accordo con il quale la moratoria in essere viene prorogata al 30 giugno 2015 (in linea con l'accordo in corso di formalizzazione da parte delle altre banche finanziatrici del progetto Milano Santa Giulia ovvero IntesaSanPaolo e Deutsche Pfandbriefbank AG).

Inoltre si segnala che sempre nel corrente mese di marzo l'istituto bancario ha già fatto pervenire un riscontro formale alla richiesta di riscadenziamento al 31 dicembre 2016 dichiarandosi disponibile a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti; pertanto si ritiene allo stato che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

(3) Linea di credito per firma a medio lungo termine finalizzata alla emissione delle fidejussioni a favore di Fondiaria Sai (51,2 €/mil)

E' stata evidenziata agli istituti bancari coinvolti la necessità di prorogare oltre il 31 dicembre 2014 la scadenza della linea di credito per firma a medio lungo termine finalizzata all'emissione delle fidejussioni bancarie a favore di Fondiaria Sai (51,2 €/mil circa – contratto del 24 marzo 2010) a seguito del prolungamento della durata della Convenzione urbanistica relativa all'iniziativa di Milano Santa Giulia connesso al legittimo impedimento causato dal provvedimento di sequestro delle aree.

Tenuto conto che tutti gli istituti di credito coinvolti hanno già fatto pervenire un riscontro alla richiesta di riscadenziamento al 31 dicembre 2016 della suddetta linea di firma dichiarandosi disponibili a sottoporla con parere favorevole ai propri organi deliberanti, si ritiene allo stato che la posizione nel suo complesso sarà positivamente formalizzata nel corso dei prossimi mesi.

In aggiunta alle richieste di proroga e moratoria relative ai finanziamenti sopra indicati si rende altresì noto che a seguito di plurime comunicazioni sono state formulate alle banche azioniste della Società richieste concernenti la proroga del termine di rimborso al 31 dicembre 2016 per i seguenti finanziamenti:

- o Linea di backup per rimborso POC (utilizzata nel corso del mese di maggio 2014 per complessivi 272 milioni di euro e rimborsata per la quota di competenza del Banco Popolare pari a 64,7 milioni di euro);
- o Linea di credito per cassa anticipazione rimborso iva (pari a 20 milioni di euro);
- o Debiti non ipotecari – chirografari residui (pari a circa 12 milioni di euro);



RISANAMENTO SpA

A tal riguardo si evidenzia che nel corso del mese di marzo 2015 tutte le suddette banche hanno fatto pervenire un riscontro alle richieste di riscadenziamento al 31 dicembre 2016 dei vari finanziamenti dichiarandosi disponibili a sottoporle con parere favorevole ai propri organi deliberanti.

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

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

Il 31 dicembre 2014 si è concluso il periodo di durata dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis LF sottoscritto nel settembre 2009 tra Risanamento SpA e talune sue controllate da una parte e le principali banche creditrici dall'altra. L'attuazione al Piano Industriale Finanziario 2009/2014 sottostante il suddetto Accordo ha necessariamente dovuto registrare – data anche la sua durata quinquennale - plurimi scostamenti generati sia dall'evolversi della situazione generale di mercato che da quella specifica del Gruppo connessa anche ad eventi esogeni non prevedibili (i.e. Sequestro dell'area Milano Santa Giulia). A tal riguardo, anche sulla base del parere legale allo scopo richiesto, è stato accertato che la scadenza del termine di durata dell'Accordo di Ristrutturazione non comporta la verifica da parte dell'autorità giudiziaria.

Si evidenziano le principali attività svolte nell'arco dell'esercizio 2014 e nei primi mesi dell'esercizio 2015.

PORTAFOGLIO FRANCESE

Si è perfezionata la vendita dell'intero portafoglio immobiliare parigino, e più precisamente:

- in data 9 aprile 2014 sono stati sottoscritti tra le società estere del gruppo proprietarie dei nove immobili facenti parte del "Portafoglio Francese" e Chelsfield/The Olayan Group i contratti preliminari di compravendita aventi a 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); la cessione di uno dei nove immobili (17/19 Avenue Montaigne) era sottoposta alla condizione che, entro il 121esimo giorno dal 9 aprile 2014, il cav. Luigi Zunino, direttamente o tramite società dallo stesso controllate: (i) non avesse depositato presso la Consob un documento d'offerta relativo a un'offerta pubblica di acquisto sulle azioni della Società (fornendo evidenza dei fondi necessari per far fronte a tale offerta); ovvero (ii) non avesse acquistato il predetto immobile, secondo quanto previsto negli accordi stessi;
- in data 25 giugno 2014 - in esecuzione del contratto preliminare di cui sopra - sono stati perfezionati, tra le società del Gruppo Risanamento proprietarie dei relativi immobili e i veicoli societari designati per l'operazione in oggetto da Chelsfield/The Olayan Group, i contratti definitivi di cessione aventi ad oggetto otto dei nove immobili costituenti l'intero portafoglio francese) per il prezzo di 1.091,6 milioni di euro, interamente corrisposto;
- in data 9 agosto 2014, essendosi verificate tutte le condizioni sospensive previste negli accordi preliminari, è stata perfezionata, tra la controllata francese proprietaria dell'immobile sito in Parigi 17-19 avenue Montaigne, e il veicolo societario designato per l'operazione da Chelsfield/The Olayan Group, la compravendita di suddetto immobile, per il prezzo di euro 133.413.145, interamente corrisposto.

La conclusione dell'operazione sopra descritta ha subito dei rallentamenti, a causa delle azioni giudiziarie via via promosse contro la Società dal Cav. Zunino e/o dalle Società allo stesso riconducibili, come in dettaglio descritte nella Relazione Finanziaria annuale, dimostratesi infondate.

MILANO SANTA GIULIA

Nel corso del 2014 sono proseguite le attività propedeutiche sia alla predisposizione della Variante al Masterplan che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (zona Nord).

Con riferimento alla parte urbanistica, è stata redatta la proposta di Variante che è stata protocollata al Comune di Milano nel gennaio 2014, per iniziare l'iter amministrativo di Approvazione. Nel corso del 2014, a partire dal 1 luglio sono stati effettuati una serie di incontri con i Dipartimenti Tecnici del Comune di Milano che hanno portato alcune modifiche ed ottimizzazioni al Masterplan presentato. Si prevede di concludere l'iter istruttorio in Comune di Milano, propedeutico alla promozione dell'Accordo di Programma, entro il corrente anno 2015.

Di seguito vengono evidenziati i dettagli per le singole Macrounità.



RISANAMENTO SpA

Macrounità 1 (Rogoredo) – Zona Sud

Per quanto riguarda la Zona Sud (Rogoredo) 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 della quasi totalità dei pannelli vetrati di facciata. Con riferimento alle aree Trapezietto e Alberello, come già anticipato in precedenza, sono state ultimate nel mese di luglio le attività di ripristino ambientale e sono in corso di completamento le attività di arredo urbano e di sistemazione a verde i cui lavori si concluderanno nei primi mesi del 2015.

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:

- o Sono state erogate le linee previste per rimodulare i finanziamenti esistenti (circa 189,3 milioni di euro);
- o 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;
- o 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 alla Zona Nord, nell'ambito delle attività destinate alla verifica e definizione della situazione ambientale, è proseguito il confronto con le Amministrazioni su alcune specifiche tematiche.

Sono altresì 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. A tal riguardo si ricorda che la scadenza originaria di marzo 2015 deve intendersi estesa per la proroga dettata dal "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro tuttora in essere nonché dalla proroga (di tre anni) dettata dal decreto "Salva Italia".

RIMBORSO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO CONVERTENDO A MEZZO CONVERSIONE IN CAPITALE

Nel corso del 2014 si è altresì concluso il processo di ricapitalizzazione della Società previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti. E' infatti stato rimborsato anticipatamente il 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").

Il rimborso anticipato delle Obbligazioni Convertende (unitamente agli interessi sulle stesse maturati al 12 maggio 2014) 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 SpA

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.

Il rimborso del Prestito Convertendo è avvenuto in via anticipata ed obbligatoria in quanto:

- (i) il 12 maggio 2014 è stato rimborsato il prestito obbligazionario convertibile denominato "€ 220,000,000 1.00 per cent convertible Bonds due 2014"(il "POC");
- (i) tale rimborso 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");
- (ii) il rimborso del POC mediante utilizzo della Linea di Back Up è un evento, che ai sensi dell'Art. 7 del regolamento del Prestito Convertendo, ne ha comportato il rimborso anticipato obbligatorio.

Con riferimento alla linea di Back Up si ricorda che la Società ha provveduto nei termini contrattuali di originaria scadenza, a rimborsare la quota (pari a circa 64,7 milioni di euro) di spettanza del Banco Popolare, che, a differenza degli altri Istituti di Credito, non si era dichiarata disponibile a concedere la proroga sino al 31 dicembre 2015.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Sono state definite le LINEE GUIDA per il biennio 2015 – 2016 – approvate dal Consiglio di Amministrazione in data odierna - che tenuto conto del rimanente perimetro di attività, conseguente anche alla vendita dell'intero portafoglio immobiliare parigino avvenuta nel corso del 2014, non possono prescindere da una prosecuzione/rivisitazione per gli anni 2015/2016 del Piano Industriale Finanziario 2009/2014, dando corso alle azioni ivi previste che per impedimenti oggettivi hanno subito un differimento temporale di attuazione rispetto a quanto originariamente stimato.

In sintesi le suddette LINEE GUIDA prevedono per i tre settori economici di riferimento le seguenti indicazioni:

- INIZIATIVA DI SVILUPPO MILANO SANTA GIULIA.
Completamento iter istruttorio urbanistico della Variante al PII con la sottoscrizione della nuova Convenzione Urbanistica unitamente all'approvazione del Piano di Bonifica; tali attività risultano essenziali e propedeutiche alla valorizzazione delle aree;
- IMMOBILI A REDDITO
Prosecuzione e completamento della costruzione del terzo edificio facente parte del complesso "SKY"; la consegna al conduttore prevista entro la fine del 2015 comporterà un incremento del canone di locazione di oltre 4 milioni di euro, portandolo complessivamente a circa 16 milioni di euro;
- IMMOBILI TRADING
In un'ottica di dismissione degli immobili ad oggi di proprietà del Gruppo si procederà a valutare le opportunità offerte dal mercato proseguendo nel contempo ad operare una gestione oculata e mirata al raggiungimento di una ottimizzazione dei ricavi.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Convocazione dell'assemblea

Il consiglio di amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea ordinaria della Società in prima convocazione per il giorno 29 aprile 2015, presso la sede sociale in Milano via Romualdo Bonfadini n. 148, e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 30 aprile 2015, stesso luogo, per deliberare sui seguenti argomenti:

1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2014; deliberazioni inerenti e conseguenti



RISANAMENTO SpA

2. Relazione sulla remunerazione. Deliberazione sulla prima sezione della Relazione sulla remunerazione, ai sensi del comma 6 dell'art.123-ter del D. Lgs. n. 58/1998;
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei suoi componenti e della durata in carica.

Relazione sul Governo Societario e sugli assetti proprietari e Relazione sulla Remunerazione

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione 2014 sul Governo Societario e sugli assetti proprietari, redatta ai sensi dell'art. 123 bis TUF, e la Relazione sulla Remunerazione redatta ai sensi dell'art.123 ter TUF.

Documentazione

La documentazione relativa all'Assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del Consiglio di Amministrazione e le proposte deliberative sulle materie poste all'ordine del giorno, verrà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info, all'indirizzo www.1info.it, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente. La documentazione sarà altresì disponibile, nei medesimi termini, sul sito internet della società (<http://www.risanamentospa.com/assemblee-azionisti/assemblee/assemblee-2015/>), unitamente ai moduli, con relative istruzioni, che gli aventi diritto hanno facoltà di utilizzare per il voto per delega.

Più precisamente, saranno messi a disposizione i seguenti documenti:

- (i) almeno 40 giorni prima della data dell'assemblea in prima convocazione ossia entro il 20 marzo 2015, la Relazione degli Amministratori sul punto 3 dell'ordine del giorno;
- (ii) almeno 21 giorni liberi prima della data dell'assemblea in prima convocazione ossia entro il 7 aprile 2015, la relazione finanziaria annuale e gli altri documenti di cui all'art. 154-ter del D. Lgs. 58/98, nonchè la Relazione sulla Remunerazione ex art. 123-ter, D.Lgs. n. 58/98.

L'avviso di convocazione sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 125-bis D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 84 del Regolamento Consob n. 11971/1999, sul sito internet della Società <http://www.risanamentospa.com/assemblee-azionisti/assemblee/assemblee-2015/> e, per estratto, sul quotidiano "Milano Finanza" e sarà disponibile presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info consultabile al sito www.1info.it.

Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli – Tel. +39 02 4547551

Image Building S.r.l.

Tel. + 39 02 89011300 - Cell. + 39 335 1245184



RISANAMENTO SpA

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	31.12.2014	31.12.2013
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	3	225
	3	225
Attività materiali		
- Investimenti immobiliari	196.034	887.720
- Immobili di proprietà	44.394	46.175
- Altri beni	5.763	5.773
	246.191	939.668
Altre attività non correnti		
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	108	76
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	957	1.048
<i>di cui con parti correlate</i>	957	978
- Crediti vari e altre attività non correnti	22.682	22.321
	23.747	23.445
Attività per imposte anticipate	-	46.335
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	269.941	1.009.673
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	705.439	710.981
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	38.036	41.363
<i>di cui con parti correlate</i>	1.548	1.699
Titoli e partecipazioni	16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	252.465	22.036
<i>di cui con parti correlate</i>	21.684	6.817
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	995.956	774.396
Attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria		
di natura non finanziaria	5.200	5.200
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	5.200	5.200
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	1.271.097	1.789.269
Patrimonio netto:		
quota di pertinenza della Capogruppo	304.764	(232.069)
quota di pertinenza dei Terzi		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	304.764	(232.069)
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	234.442	1.026.099
<i>di cui con parti correlate</i>	148.376	139.359
Benefici a dipendenti	1.685	1.582
Passività per imposte differite	12.754	19.620
Fondi per rischi e oneri futuri	89.036	109.873
Debiti vari e altre passività non correnti	13.888	8.109
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	351.805	1.165.283
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	462.170	821.397
<i>di cui con parti correlate</i>	409.906	452.722
Debiti tributari	117.322	2.411
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	35.036	32.247
<i>di cui con parti correlate</i>	3.936	6.114
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	614.528	856.055
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)	966.333	2.021.338
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	1.271.097	1.789.269



RISANAMENTO SpA

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
Ricavi	74.310	14.598
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>1.292</i>	<i>993</i>
Variatione delle rimanenze	(5.552)	(4.077)
Altri proventi	2.102	7.487
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>1.298</i>	<i>1.472</i>
Valore della produzione	70.860	18.008
Acquisti di immobili	(1.320)	-
Costi per servizi	(84.472)	(28.230)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(2.706)</i>	<i>(4.705)</i>
Costi del personale	(6.039)	(6.085)
Altri costi operativi	(3.588)	(20.906)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(24.559)	(37.213)
Ammortamenti	(5.906)	(6.963)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	317	1.997
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(30.148)	(42.179)
Proventi finanziari	409	190
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>3</i>	<i>141</i>
Oneri finanziari	(39.295)	(43.775)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(26.612)</i>	<i>(29.327)</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(69.034)	(85.764)
Imposte sul reddito del periodo	(1.589)	(4.356)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(70.623)	(90.120)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	275.876	17.222
RISULTATO DEL PERIODO	205.253	(72.898)
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	205.253	(72.898)
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-



RISANAMENTO SpA

RISANAMENTO SPA - CILIVISTICO - 31.12.2014

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

(euro)	31.12.2014	31.12.2013
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	2.800	5.600
	2.800	5.600
Attività materiali		
- Investimenti immobiliari	26.718	26.718
- Altri beni	202.092	116.215
	228.810	142.933
Altre attività non correnti		
- Partecipazioni in imprese controllate	435.362.302	406.306.627
Partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	5.691	5.691
- Crediti finanziari	424.463.665	586.077.306
di cui con parti correlate	424.463.665	586.077.306
- Crediti vari e altre attività non correnti	22.607.047	22.245.938
	882.438.705	1.014.635.562
Attività per imposte anticipate	8.335.274	8.459.721
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	891.005.589	1.023.243.816
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	30.190.001	29.150.001
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	196.316.986	192.625.498
di cui con parti correlate	170.982.862	184.046.044
Titoli e partecipazioni	15.691	15.691
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	19.393.498	4.056.758
di cui con parti correlate	16.733.713	1.524.917
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	245.916.176	225.847.948
Attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	-	-
di natura non finanziaria	-	-
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	-	-
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	1.136.921.765	1.249.091.764
PATRIMONIO NETTO (D)	319.487.657	96.763.905
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	21.858.077	58.588.604
di cui con parti correlate	21.858.077	36.388.606
Benefici a dipendenti	1.254.516	1.133.685
Passività per imposte differite	-	-
Fondi per rischi e oneri futuri	2.303.802	2.323.802
Debiti vari e altre passività non correnti	349.592	328.498
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	25.765.987	62.374.589
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	689.661.930	986.103.352
di cui con parti correlate	689.661.930	701.943.470
Debiti tributari	208.221	255.447
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	101.797.970	103.594.471
di cui con parti correlate	93.291.731	94.270.058
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	791.668.121	1.089.953.270
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)	817.434.108	1.152.327.859
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	1.136.921.765	1.249.091.764



RISANAMENTO SpA

CONTO ECONOMICO SEPARATO

(euro)	31.12.2014	31.12.2013
Ricavi	3.702.026	3.954.696
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>3.552.026</i>	<i>3.954.696</i>
Variazione delle rimanenze	1.040.000	1.500.000
Altri proventi	1.615.728	1.564.936
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>1.297.804</i>	<i>1.414.769</i>
Valore della produzione	6.357.754	7.019.632
Acquisti di immobili	(1.320.000)	-
Costi per servizi	(13.723.786)	(15.283.496)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(929.618)</i>	<i>(2.026.010)</i>
Costi del personale	(3.845.065)	(4.077.860)
Altri costi operativi	(1.580.974)	(1.298.193)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	(14.112.071)	(13.639.917)
Ammortamenti	(39.892)	(22.877)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(63.151.711)	24.619.420
RISULTATO OPERATIVO	(77.303.674)	10.956.626
Proventi finanziari	55.256.955	25.114.848
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>54.894.344</i>	<i>25.000.338</i>
Oneri finanziari	(34.742.657)	(42.832.469)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(27.936.947)</i>	<i>(28.436.690)</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(56.789.376)	(6.760.995)
Imposte sul reddito del periodo	1.950.252	462.109
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(54.839.124)	(6.298.886)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	-	-
RISULTATO DEL PERIODO	(54.839.124)	(6.298.886)