



**RISANAMENTO S.p.A.**

*Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015*

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 2 novembre 2015

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.....  | 10 |
| 7 -  | Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....                | 13 |
| 8 -  | Risk management .....   | 17 |
| 9 -  | Andamento delle principali macro-attività del Gruppo .....  | 21 |
| 10 - | Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate .....                                      | 24 |
| 11 - | Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate ..... | 25 |
| 12 - | Eventi successivi .....   | 26 |
| 13 - | Evoluzione prevedibile della gestione .....   | 27 |
| 14 - | Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento .....  | 28 |
| 15 - | Note illustrative .....   | 33 |
| 16 - | Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari .....       | 46 |

## 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 2015-2016-2017 dall'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015 e si compone dei seguenti cinque membri:

| Nome e cognome                   | Carica                 |
|----------------------------------|------------------------|
| Claudio Calabi                   | Presidente con deleghe |
| Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)  | Amministratore         |
| Franco Carlo Papa (1)(2) (3) (4) | Amministratore         |
| Claudio Scardovi (1) (3) (4)     | Amministratore         |
| Giancarlo Scotti (1) (2) (4)     | 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

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, Claudio Scardovi, sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; e Franco Carlo Papa, è stato tratto dalla lista presentata congiuntamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. e Unicredit S.p.a., complessivamente titolari del 28,61% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

### 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 2015 registra una perdita pari a 27,5 milioni di euro a fronte dell'utile di 228,1 milioni di euro registrato nello stesso periodo del precedente esercizio il quale, giova ricordare, beneficiava della plusvalenza connessa alla cessione del portafoglio immobiliare francese (circa 280 milioni di euro). Al netto di tale effetto si evidenzia che il risultato derivante dalle attività di funzionamento dei primi nove mesi del 2015 (perdita di 25,8 milioni di euro) risulta sensibilmente inferiore a quello registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 51,6 milioni di euro).

Alla luce di quanto appena indicato, vengono pertanto confermati i benefici in termini di riduzione di oneri finanziari e di costi di gestione ottenuti anche a seguito del processo di revisione organizzativa e strutturale avviato ed in corso alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 278 milioni contro i 305 milioni di euro del 31 dicembre 2014 mentre la posizione finanziaria netta pari a 610 milioni di euro (negativa) contro i 443 milioni di euro (negativa) del 31 dicembre 2014 sconta principalmente il pagamento, effettuato nel periodo, delle imposte sulle plusvalenze realizzate con la vendita degli immobili francesi.

A seguito della cessione del portafoglio immobiliare francese intercorsa nei mesi di giugno e agosto del 2014, il gruppo Risanamento si sta concentrando sullo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia circostanza che, in assenza di eventi straordinari, genererà risultati positivi nel medio/lungo periodo.

A tal proposito si fa presente che in data 24 luglio 2015, come meglio specificato nel paragrafo "Descrizione dei fatti più significativi del periodo", il Giudice Dott.ssa Giulia Turri della Sezione IV Penale del Tribunale di Milano, accogliendo l'Istanza presentata da Milano Santa Giulia S.p.A., ha emesso il provvedimento di revoca del sequestro preventivo, disposto con decreto del 19 luglio 2010, con conseguente restituzione delle aree di Milano Santa Giulia ancora sottoposte a sequestro. Con tale provvedimento l'intera area Milano Santa Giulia è rientrata nella disponibilità delle società proprietarie.

Sempre con riferimento alla suddetta iniziativa, come meglio specificato nel successivo paragrafo "descrizione dei fatti più significativi del periodo",

- sono state ultimate le attività di ripristino ambientale delle "Aree Trapezietto" e "Alberello" e sono state completate le attività di arredo urbano e di sistemazione a verde; sono inoltre proseguiti (secondo cronoprogramma) i lavori di costruzione del terzo edificio SKY;
- sono proseguite le attività propedeutiche alla predisposizione della variante al "Masterplan".

### **3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale**

Il presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015 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 nove mesi del 2015 che per il corrispondente periodo del 2014.

## 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 2015 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2015, pari a 926 milioni di Euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2014, di circa 964 milioni di Euro.

| €/000   | 30-set-15       | 30-set-14       |
|---|-----------------|-----------------|
| Fatturato   | 10.914          | 70.698          |
| Variazione delle rimanenze  | 1.155           | 2.639           |
| Altri proventi  | 1.013           | 1.759           |
| <b>Valore della produzione</b>  | <b>13.082</b>   | <b>75.096</b>   |
| <b>Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti</b> | <b>(3.519)</b>  | <b>(14.886)</b> |
| <b>Risultato Operativo</b>  | <b>(7.936)</b>  | <b>(18.795)</b> |
| <b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>  | <b>(25.842)</b> | <b>(51.605)</b> |
| <b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>                                     | <b>(1.634)</b>  | <b>279.750</b>  |
| <b>Risultato Netto</b>  | <b>(27.476)</b> | <b>228.145</b>  |

| €/000   | 30-set-15        | 31-dic-14        | 30-set-14        |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</b> | <b>925.904</b>   | <b>901.473</b>   | <b>904.822</b>   |
| <b>Patrimonio Netto</b>                           | <b>277.550</b>   | <b>304.764</b>   | <b>327.544</b>   |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>                | <b>(610.228)</b> | <b>(443.174)</b> | <b>(422.174)</b> |
| <b>Totale passività</b>                           | <b>850.105</b>   | <b>966.333</b>   | <b>1.002.176</b> |

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nel successivo paragrafo denominato "Analisi 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 2015, espone un risultato netto negativo di 27,5 milioni di Euro, rispetto ad un risultato netto positivo di 228,1 milioni di Euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente che beneficiava degli effetti positivi (280 milioni di Euro) della cessione del portafoglio immobiliare parigino.

Al netto di tale effetto occorre comunque evidenziare che il risultato derivante dalle attività in funzionamento al 30 settembre 2015, negativo per 25,8 milioni di Euro, si presenta in deciso miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (negativo di 51,6 milioni di Euro). Tale miglioramento è sostanzialmente dovuto ad una sensibile riduzione dei costi di gestione e degli oneri finanziari.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 278 milioni contro i 305 milioni di Euro del 31 dicembre 2014, mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 610 milioni di Euro (negativa) risulta in peggioramento rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2014 (443 milioni di euro negativi) sostanzialmente a seguito del pagamento delle imposte sulla plusvalenza registrata a seguito della cessione del patrimonio immobiliare parigino e degli investimenti per la realizzazione del terzo edificio Sky.

## 5 - Contesto operativo

L'espansione dell'attività prosegue nei principali paesi avanzati, ma il rallentamento dell'economia cinese ha inciso negativamente sui corsi delle materie prime e sull'attività nei paesi emergenti.

Le prospettive della crescita globale per l'anno in corso e per il prossimo, riviste al ribasso, sono esposte ai rischi di un rallentamento dell'economia cinese più intenso del previsto. Ne risentono la dinamica del commercio internazionale e i corsi delle materie prime, scesi ai livelli minimi toccati durante la crisi del 2008-09.

Nelle principali economie avanzate prosegue l'espansione dell'attività economica, sia pure con diversa intensità. Negli Stati Uniti il PIL ha accelerato più delle attese nel secondo trimestre con il contributo positivo di tutte le componenti; i dati più recenti indicano che la crescita sarebbe proseguita nel terzo trimestre, anche se a un ritmo più contenuto, sospinta dai consumi delle famiglie.

Nel Regno Unito il prodotto continua a espandersi in linea con le previsioni, mentre in Giappone l'andamento dell'attività economica appare ancora discontinuo: il PIL si è inaspettatamente contratto nel secondo trimestre, riflettendo un calo sia delle esportazioni, in particolare verso le economie emergenti, sia dei consumi.

Il quadro macroeconomico delle economie emergenti, nel secondo trimestre e nei mesi successivi, è stato dominato dal rallentamento della Cina, che ha contribuito a indebolire i corsi internazionali delle materie prime, con ricadute negative sulla crescita dei maggiori esportatori.

In Brasile e in Russia si sono intensificate le spinte recessive, con un deterioramento del clima di fiducia.

Le previsioni del Fondo Monetario Internazionale prefigurano una decelerazione dell'attività economica mondiale nell'anno in corso. Le proiezioni per il 2015 sono state riviste solo marginalmente al ribasso per le economie avanzate, in misura più marcata per quelle emergenti, soprattutto per effetto di una più intensa contrazione del PIL in Brasile e in Russia.

Nel 2016 l'attività globale dovrebbe lievemente accelerare, sebbene si siano intensificati i rischi al ribasso, associati a un rallentamento più forte in Cina e alle tensioni che potrebbero scaturire dall'avvio della normalizzazione della politica monetaria negli Stati Uniti.

Dopo il brusco calo osservato nel primo trimestre, il commercio mondiale ha ristagnato nel secondo. L'interscambio commerciale dei paesi emergenti dell'Asia ha continuato a risentire della debolezza dei flussi della Cina, mentre nelle economie avanzate la dinamica degli scambi è stata sostenuta da quella dell'area dell'Euro e degli Stati Uniti.

Dallo scorso luglio i corsi petroliferi sono scesi, attestandosi nelle ultime settimane attorno ai 50 dollari al barile, in un quadro di accentuata volatilità. Sull'offerta di greggio inciderà, a partire dal prossimo anno, anche il ritorno sui mercati internazionali della produzione dell'Iran in seguito alla revoca delle sanzioni internazionali. Anche i prezzi delle materie prime non energetiche sono scesi (prodotti agricoli e metalli industriali).

L'inflazione al consumo nelle economie avanzate oscilla attorno allo zero, risentendo principalmente della debolezza dei prezzi delle materie prime. Nei paesi emergenti gli andamenti dell'inflazione appaiono più diversificati: molto elevati in Russia e in Brasile, anche per effetto della debolezza del cambio, assai più moderati in India e in Cina.

Secondo gli indicatori più recenti, nell'area dell'Euro la crescita sarebbe proseguita nei mesi estivi in linea con le attese. Sono tuttavia emersi rischi al ribasso, connessi con l'indebolimento del

commercio mondiale e con le turbolenze sui mercati valutari e finanziari. L'inflazione è tornata in territorio negativo.

Nel secondo trimestre il PIL dell'area è cresciuto dello 0,4 per cento rispetto al periodo precedente. L'attività economica è stata sospinta soprattutto dall'interscambio con l'estero, in presenza di una decisa accelerazione delle esportazioni e di un rallentamento delle importazioni; lo stimolo derivante dai consumi delle famiglie è stato in parte compensato dalla diminuzione degli investimenti, in particolare di quelli in costruzioni, e dall'apporto negativo fornito dalla variazione delle scorte.

Tra le maggiori economie, il PIL è cresciuto in Italia e in Germania, mentre ha ristagnato in Francia, risentendo del brusco rallentamento della spesa delle famiglie.

Gli indicatori più recenti segnalano che la crescita dell'attività economica sarebbe proseguita nel trimestre estivo a tassi analoghi a quelli del periodo precedente, con andamenti pressoché omogenei tra i maggiori paesi.

Le inchieste presso le imprese avvalorano prospettive moderatamente favorevoli: in settembre l'indice composito dei responsabili degli acquisti (PMI) delle imprese dell'area è rimasto ampiamente al di sopra della soglia compatibile con un'espansione dell'attività economica.

Secondo le proiezioni formulate in settembre dagli esperti della BCE, la crescita nell'area dell'Euro si attesterebbe all'1,4 per cento quest'anno e all'1,7 nel 2016. Rispetto a quelle diffuse lo scorso giugno dagli esperti dell'Eurosistema, le prospettive di crescita sono state riviste marginalmente al ribasso, soprattutto per effetto della più debole espansione del commercio con i paesi emergenti.

Lo scandalo che ha coinvolto la Volkswagen ha inciso sull'andamento dei mercati borsistici e sul clima di fiducia in Germania, introducendo un nuovo elemento di incertezza per l'economia europea. Le possibili ripercussioni sono ancora di difficile quantificazione e dipenderanno dall'entità degli effetti sul settore automobilistico nel suo complesso (che ha finora contribuito in misura determinante alla ripresa ciclica), sull'industria tedesca e sull'indotto nei diversi paesi, oltre che sulle aspettative degli investitori e dei consumatori.

Sulla base delle stime preliminari, in settembre l'inflazione al consumo è tornata negativa, attestandosi a -0,1 per cento sui dodici mesi. La debolezza del quadro inflazionistico discende dall'andamento ancora fortemente negativo dei prezzi dei beni energetici.

Le operazioni espansive condotte dalla BCE hanno continuato a sostenere l'afflusso di credito al settore privato e a ridurre il costo. Nei tre mesi terminanti in agosto i prestiti alle imprese nell'area dell'Euro sono aumentati sensibilmente; il credito alle famiglie ha accelerato ed il costo dei finanziamenti alle società non finanziarie si è ridotto.

Per quanto riguarda il nostro Paese, l'attività economica ha ripreso a crescere dall'inizio del 2015, a ritmi intorno all'1,5 per cento in ragione d'anno. I segnali congiunturali più recenti, tra i quali l'andamento della produzione industriale, il rafforzamento della fiducia di famiglie e imprese e le inchieste condotte presso i responsabili degli acquisti, indicano la prosecuzione della crescita nel terzo trimestre a tassi analoghi a quelli della prima metà dell'anno. All'espansione del prodotto sta contribuendo, dopo anni di flessione della domanda interna, il consolidamento della ripresa dei consumi privati e il graduale riavvio degli investimenti in capitale produttivo.

Sulla base delle recenti indagini, la maggior parte delle imprese valuta che gli effetti diretti del rallentamento dell'economia cinese sulla propria attività siano finora contenuti; sarebbero più marcati solo per alcune grandi aziende esportatrici.

Nel corso del 2015 l'occupazione è aumentata a ritmi significativi; l'incremento dell'occupazione dipendente, che ha riflesso soprattutto la ripresa ciclica, ha beneficiato altresì dei recenti provvedimenti adottati dal Governo in tema di decontribuzione e di riforma del mercato del lavoro. Durante l'estate è proseguita la lieve riduzione del tasso di disoccupazione, quasi raddoppiato tra il 2008 e il 2014.

La dinamica dei prezzi al consumo, che ha risentito del nuovo calo delle quotazioni del petrolio, rimane ancora molto bassa (0,2 per cento sui dodici mesi terminanti in settembre); prosegue invece il lento recupero dell'inflazione di fondo, tuttora sostenuta dall'accelerazione dei prezzi dei servizi.

Prosegue il miglioramento del mercato del credito, favorito dalla ripresa ciclica e dalle misure adottate dalla BCE. Dopo un prolungato periodo di flessione, nell'estate i finanziamenti al settore privato non finanziario si sono stabilizzati.

Il miglioramento del quadro macroeconomico ha inciso favorevolmente sul flusso di nuovi prestiti deteriorati, diminuito nel secondo trimestre.

L'avvio di una graduale riduzione delle imposte su famiglie e imprese prospettata dal Governo è coerente con l'esigenza di diminuire l'elevata pressione fiscale che costituisce un freno alla crescita. In questa prospettiva gli interventi più direttamente efficaci ai fini di un incremento del potenziale dell'economia sono quelli di riduzione del carico gravante sui fattori della produzione; l'abolizione della tassazione sull'abitazione principale potrebbe avere effetti circoscritti sui consumi. Nel contempo resta importante che il profilo temporale di riequilibrio dei conti pubblici sia tale da assicurare una chiara e progressiva riduzione del debito e che a questo scopo sia sfruttata appieno l'occasione offerta dalle condizioni finanziarie e monetarie eccezionalmente favorevoli e dal progressivo rafforzamento della ripresa.

L'andamento del settore immobiliare, specie in un contesto come quello attuale, non può essere disgiunto da quello dell'intera economia. Il mercato immobiliare si sta riattivando, ma l'inversione del ciclo stenta a manifestarsi nel settore delle costruzioni. Nel secondo trimestre gli investimenti nel comparto sono tornati a diminuire; in luglio è proseguita la tendenza al ribasso della produzione edile. Segnali positivi provengono dalle compravendite di abitazioni che, dopo essersi stabilizzate dall'autunno dello scorso anno, nel secondo trimestre sono tornate a crescere, al netto della stagionalità. Nello stesso periodo si è pressoché interrotta la prolungata flessione dei prezzi delle case, che usualmente reagiscono con ritardo all'inversione ciclica delle compravendite.

In prospettiva segnali favorevoli emergono dal deciso rialzo dell'indice del clima di fiducia delle imprese del settore, in atto dall'inizio dell'anno. Secondo i più recenti giudizi degli operatori del settore, le condizioni per investire si confermano favorevoli e la percentuale delle imprese che nei prossimi tre mesi si attende un peggioramento della domanda nel comparto residenziale si è ridimensionata. A tali sviluppi contribuiscono non solo le più favorevoli prospettive macroeconomiche, ma anche il miglioramento delle condizioni di finanziamento: la quota degli acquisti finanziati con mutui ipotecari è aumentata per il terzo trimestre consecutivo.

L'importante stimolo determinato dal progressivo miglioramento delle prospettive macroeconomiche per trasformarsi in dinamica espansiva del comparto immobiliare continua a necessitare, da un lato, dell'allentamento della selettività del sistema bancario, dall'altro, da un'ulteriore correzione dei prezzi.

## 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;

\*\*\*\*\*

### a) Eventi societari

Si ricorda che

- In data 31 dicembre 2014 si è concluso il periodo di durata dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis LF sottoscritto nel 2009 tra Risanamento SpA e talune sue controllate da una parte e le principali banche creditrici dall'altra. A tal riguardo, e come già evidenziato, 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 alcuna verifica da parte dell'autorità giudiziaria.
- L'assemblea degli Azionisti del 29 aprile 2015 ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2014 ed ha deliberato di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari ad euro 54.839.124,00.

La stessa ha determinato in cinque il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, stabilendo in tre esercizi – e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 - la durata della loro carica, e ha nominato amministratori i signori:

Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, Claudio Scardovi, candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; e

Franco Carlo Papa, candidato nella lista presentata congiuntamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. e Unicredit S.p.a., complessivamente titolari del 28,61% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

A Claudio Calabi è stata attribuita la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

I signori Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, Claudio Scardovi e Franco Carlo Papa hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 nonché dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 3 del codice di autodisciplina.

- Il Consiglio di Amministrazione del 6 maggio 2015 ha conferito le principali deleghe al Presidente Dott. Claudio Calabi e ha integrato i poteri del Direttore Generale Ing. Davide Albertini Petroni con nuove deleghe operative.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre istituito al proprio interno i seguenti Comitati:

il Comitato per il Controllo e Rischi, nelle persone di Giulia Pusterla, Franco Carlo Papa e Giancarlo Scotti tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;

il Comitato Remunerazioni e Nomine, nelle persone di Giulia Pusterla, Franco Carlo Papa e Claudio Scardovi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;

il Comitato Operazioni Parti Correlate, nelle persone di Giulia Pusterla, Franco Carlo Papa, Claudio Scardovi e Giancarlo Scotti, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;

e confermato quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili il Dott. Silvio Di Loreto.

## **b) Progetti di sviluppo**

### *Area Milano Santa Giulia*

Rispetto alla situazione ampiamente illustrata nella relazione finanziaria del 2014 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 suo sostanziale completamento (ad esclusione del piano terra in quanto oggetto di varianti in corso d'opera richieste dal conduttore); la consegna è prevista (nel rispetto dei termini contrattuali) entro l'ultimo trimestre del corrente anno. Con riferimento alle aree Trapezietto e Alberello sono state ultimate le attività di ripristino ambientale e sono state completate le attività di arredo urbano e di sistemazione a verde (i cui lavori si sono conclusi nel mese di Aprile 2015). Infine sono in corso le ricerche dei potenziali conduttori degli edifici antistanti il complesso SKY per complessivi 34.000 mq, al fine di ottenere i finanziamenti dal ceto bancario per la costruzione degli stessi.

#### 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. Nei primi nove mesi del 2015 è proseguito il 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 che si è concretizzata con il protocollo di una nuova versione aggiornata del Masterplan nel mese di aprile. Si fa presente che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è prorogata dal "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) nonché dalla norma connessa al decreto "Salva Italia". Si resta in attesa del completamento dell'iter istruttorio da parte dell'Amministrazione Comunale che con la convocazione della Conferenza di Servizi prevista per il prossimo 23 novembre dovrebbe avviarsi verso la fase conclusiva.

\*\*\*\*\*

Relativamente al Piano di bonifica delle "aree Nord" si resta in attesa della valutazione dei tre esperti nominati dal Presidente del TAR che secondo l'incarico doveva essere consegnata entro il 30 aprile 2015. Si fa presente che in data 20 Aprile 2015 è pervenuta una comunicazione del

Ministero che su indicazioni ricevute dai tre verificatori ha richiesto una proroga di 6 mesi al fine di poter effettuare nuove analisi. In data 30 aprile il Tar, nonostante il parere contrario del Comune di Milano e della Società, ha concesso la suddetta proroga.

### ***Dissequestro delle aree di Milano Santa Giulia.***

In data 24 luglio 2015 il Giudice Dott.sa Giulia Turri della Sezione IV Penale del Tribunale di Milano ha emesso il provvedimento di revoca del sequestro preventivo, disposto con decreto del 19 luglio 2010, con conseguente restituzione delle aree di Milano Santa Giulia ancora sottoposte a sequestro, accogliendo l'Istanza al tal fine presentata da Milano Santa Giulia S.p.A.. Si ricorda che con provvedimento del 29 aprile 2013 erano già state dissequestrate le aree destinate all'edificazione della "Terza Torre Sky" e tutte quelle limitrofe poste nel comparto Sud dell'iniziativa. Con tale provvedimento l'intera area Milano Santa Giulia rientra nella disponibilità della società proprietaria.

Tale positivo evento - conseguenza anche del proficuo lavoro svolto nel tempo da Milano Santa Giulia S.p.A. in collaborazione con gli Enti competenti e l'Amministrazione Comunale e nell'ambito di un costante dialogo con l'Autorità Giudiziaria - è connesso alla sentenza di prescrizione emessa il 23 luglio 2015 in relazione al procedimento penale pendente avanti alla Procura della Repubblica di Milano ed avente ad oggetto l'accertamento dell'asserito compimento di reati ambientali, sul presupposto dei quali era stato disposto il sequestro.

Il dissequestro totale dell'area Milano Santa Giulia rappresenta infine un elemento essenziale per il rilancio del Progetto di sviluppo di Milano Santa Giulia e per il completamento dell'iter amministrativo avviato nel 2014 relativo alla variante del progetto del comparto Nord.

### **c) Cessioni di immobili / partecipazioni**

Nel periodo in esame si è realizzata la cessione di una unità immobiliare sita in Sesto San Giovanni per un corrispettivo di circa 0,3 milioni di euro.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2015 espone un risultato netto negativo di 27,5 milioni di Euro, rispetto ad un risultato netto positivo di 228,1 milioni di Euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente che beneficiava degli effetti positivi (280 milioni di Euro) della valorizzazione del portafoglio immobiliare parigino.

Al netto di tali effetti, il risultato derivante dalle attività in funzionamento al 30 settembre 2015, negativo per 25,8 milioni di Euro, risulta in netto miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (negativo per 51,6 milioni di Euro); tale miglioramento è sostanzialmente dovuto ad una sensibile riduzione dei costi di gestione e degli oneri finanziari.

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 nove mesi del 2015 che per il corrispondente periodo del 2014.

| €/000   | 30-set-15       | 30-set-14       |
|---|-----------------|-----------------|
| Ricavi  | 11.927          | 72.457          |
| Produzione interna  | 1.155           | 2.639           |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>                          | <b>13.082</b>   | <b>75.096</b>   |
| Costi esterni operativi   | (12.953)        | (82.040)        |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>  | <b>129</b>      | <b>(6.944)</b>  |
| Costi del personale   | (3.141)         | (4.095)         |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                    | <b>(3.012)</b>  | <b>(11.039)</b> |
| Ammortamenti ed accantonamenti                                    | (4.432)         | (7.764)         |
| <b>RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>          | <b>(7.444)</b>  | <b>(18.803)</b> |
| Risultato dell'area accessoria                                    | (503)           | (540)           |
| Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) | 273             | 275             |
| Risultato dell'area straordinaria                                 | 11              | 549             |
| Oneri finanziari  | (17.458)        | (31.465)        |
| <b>RISULTATO LORDO</b>  | <b>(25.121)</b> | <b>(49.984)</b> |
| Imposte sul reddito   | (721)           | (1.621)         |
| <b>RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b> | <b>(25.842)</b> | <b>(51.605)</b> |
| Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita          | (1.634)         | 279.750         |
| <b>RISULTATO NETTO</b>  | <b>(27.476)</b> | <b>228.145</b>  |

L'operatività del Gruppo, 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.

Il “Valore della produzione operativa”, pari a 13,1 milioni di Euro, si raffronta con il dato del 30 settembre 2014 (75,1 milioni di Euro) che vedeva la contabilizzazione di ricavi (60 milioni di Euro) connessi alla chiusura della vertenza relativa alla vendita dell’area ex Falck. Al netto di tale posta di ricavo il “Valore della produzione operativa” relativo ai primi nove mesi del 2015 si presenta in lieve diminuzione rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dello scorso esercizio (15,1 milioni di Euro) sostanzialmente a seguito della vendita intercorsa a giugno 2015 di una unità immobiliare sita in Sesto San Giovanni e dell’acquisto dell’immobile sito in Milano via Manin avvenuto a maggio dello scorso esercizio, operazioni entrambe ricomprese nella voce “Produzione interna”.

I “Costi esterni operativi” relativi allo scorso esercizio sono influenzati dalla contabilizzazione di costi di bonifica per un importo pari a 60 milioni di Euro connessi alla chiusura della controversia relativa alla cessione dell’area ex Falck. Al netto di tale posta i “Costi esterni operativi” (pari a 13 milioni di Euro al 30 settembre 2015) evidenziano una riduzione sensibile rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2014 (22 milioni di Euro); tali costi si riferiscono principalmente a spese correlate alla gestione e valorizzazione degli immobili (5,5 milioni di Euro), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili (1,7 milioni di Euro), ad emolumenti per organi sociali (1,2 milioni di Euro) e ad oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni (2,7 milioni di Euro).

Anche i “Costi del personale” registrano una sensibile riduzione rispetto a quanto rilevato nei primi nove mesi dello scorso esercizio anche a seguito del processo di revisione organizzativa e strutturale del Gruppo.

La voce “Ammortamenti ed accantonamenti” registra una riduzione rispetto a quanto evidenziato nei primi 9 mesi dello scorso esercizio a seguito di minori accantonamenti a fondi rischi ed oneri.

La voce “Oneri finanziari”, che al 30 settembre 2015 ammonta a circa 17,5 milioni di Euro, risulta in diminuzione rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente (ammontante a circa 31,5 milioni di Euro); il miglioramento si deve attribuire sostanzialmente a minori oneri derivanti dalla conversione del prestito obbligazionario convertendo avvenuto lo scorso esercizio e dalla scadenza dei contratti derivati di copertura; inoltre il dato dei primi nove mesi del 2014 comprendeva alcune poste di natura straordinaria connesse al rifinanziamento del complesso immobiliare locato a Sky.

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

| €/000                              | 30-set-15      | 31-dic-14      | 30-set-14      |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Attività non correnti              | 291.075        | 268.984        | 272.731        |
| Attività correnti                  | 746.804        | 743.475        | 752.136        |
| Attività destinate alla vendita    | 5.200          | 5.200          | 5.200          |
| Passività non correnti             | (121.110)      | (117.363)      | (133.142)      |
| Passività correnti                 | (34.191)       | (152.358)      | (147.207)      |
| <b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>    | <b>887.778</b> | <b>747.938</b> | <b>749.718</b> |
| Patrimonio netto di Gruppo         | 277.550        | 304.764        | 327.544        |
| Patrimonio netto di Terzi          | 0              | 0              | 0              |
| <b>Totale Patrimonio Netto</b>     | <b>277.550</b> | <b>304.764</b> | <b>327.544</b> |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b> | <b>610.228</b> | <b>443.174</b> | <b>422.174</b> |
| <b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>      | <b>887.778</b> | <b>747.938</b> | <b>749.718</b> |

Le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2014 riguardano le “Attività non correnti” sostanzialmente per gli incrementi legati alla realizzazione in atto del terzo edificio Sky e le

“Passività correnti” che sono diminuite a fronte del versamento delle imposte contabilizzate sulla plusvalenza connessa alla dismissione del patrimonio immobiliare parigino.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 278 milioni di Euro positivi contro i 304,8 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2014 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

|   | 30.09.2015       | 31.12.2014       | 30.09.2014       |
|---|------------------|------------------|------------------|
| ● Passività finanziarie correnti                          | (441.526)        | (462.170)        | (243.751)        |
| ● Passività finanziarie non correnti                      | (253.278)        | (234.442)        | (478.076)        |
| ● Disponibilità e cassa                                   | 84.271           | 252.465          | 298.680          |
| ● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti | 305              | 973              | 973              |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>                        | <b>(610.228)</b> | <b>(443.174)</b> | <b>(422.174)</b> |

La riduzione delle disponibilità è prevalentemente correlata (come ampiamente anticipato nelle relazioni precedenti) al pagamento delle imposte sulla plusvalenza conseguita con la cessione del portafoglio immobiliare francese.

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 440,3 milioni di euro, debiti per leasing per 1,2 milioni di euro.

- le “**Passività finanziarie non correnti**” accolgono le quote a medio e lungo termine (scadenza oltre i 12 mesi) dei debiti verso le banche per 248,2 milioni di euro, delle passività per locazioni finanziarie per 5,3 milioni di euro e della valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 0,8 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 milione di euro.

- i “**Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti**” includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 0,3 milione di euro.

- le “**Disponibilità e cassa**” sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 9,9 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

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

(valori in €/000)

|   | 30.09.2015       | 31.12.2014       | 30.09.2014       |
|---|------------------|------------------|------------------|
| ● Passività finanziarie correnti                          | (522.315)        | (689.662)        | (464.668)        |
| ● Passività finanziarie non correnti                      | (14.643)         | (21.858)         | (270.977)        |
| ● Disponibilità e cassa                                   | 19.794           | 19.393           | 15.766           |
| ● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti | 368.692          | 424.479          | 505.416          |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>                        | <b>(148.472)</b> | <b>(267.647)</b> | <b>(214.463)</b> |

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 297,8 milioni di euro e debiti per finanziamenti da controllate per 224,5 milioni di euro.

**Le passività finanziarie non correnti** accolgono le quote a medio e lungo termine (scadenza oltre i 12 mesi) dei debiti verso le banche per 14 milioni di euro e passività e altri debiti finanziari per 0,7 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.

**I crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 368,4 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 2014 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 2015 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 610 milioni di euro (negativa).

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

|   | 31 dic 12       | 31 dic 13       | 31 dic 14  | 30 set 15  |
|---|-----------------|-----------------|------------|------------|
| <i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro) | <b>1.913(*)</b> | <b>1.824(*)</b> | <b>443</b> | <b>610</b> |

(\*) 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 2015 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 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.***

Come già illustrato nelle precedenti relazioni, in considerazione del provvedimento di sequestro preventivo dell'Area "Nord" 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.

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. Conseguentemente nel corso del mese di marzo sono stati sottoscritti gli accordi che hanno definito il nuovo termine di rimborso al 30 giugno 2015.

Deutsche Pfandbriefbank AG inoltre si è dichiarata disponibile a prolungare il suddetto termine del 30 giugno in considerazione di modifiche alle condizioni contrattuali del finanziamento in corso di discussione tra le parti. Tali modifiche, che prevedono sostanzialmente - a fronte di un parziale

rimborso in favore di Deutsche Pfandbriefbank AG - uno stralcio ed un nuovo piano di ammortamento con l'ultima scadenza prevista per il 31 dicembre 2018, sono state riflesse in un term sheet non vincolante sottoscritto in data 16 settembre dalla banca tedesca. Pertanto al fine di consentire la definizione nonché la redazione dei nuovi accordi da parte dei consulenti legali incaricati per recepire le previsioni del sopraccitato term sheet, sono state concesse opportune proroghe, l'ultima delle quali prevede ad oggi la scadenza del finanziamento al 30 novembre 2015. Nel far presente che Banca Intesa ha comunicato il positivo riscontro da parte degli organi preposti dell'accordo raggiunto con Deutsche Pfandbriefbank AG, si ritiene allo stato che la posizione nel suo complesso, che terrà conto delle nuove condizioni contrattuali in fase di definizione, 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 provvedimento di sequestro dell'Area "Nord" 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 e nel corso del mese di aprile 2015 è stato sottoscritto l'accordo con il quale la moratoria in essere viene prorogata al 30 giugno 2015 (in linea con l'accordo sottoscritto da parte delle altre banche finanziatrici del progetto Milano Santa Giulia ovvero Intesa Sanpaolo e Deutsche Pfandbriefbank AG).

In data 30 giugno 2015 l'istituto bancario ha comunicato che i propri organi deliberanti hanno approvato la concessione della proroga alla prima data tra il 31 dicembre 2016 e la data che verrà concessa da Intesa Sanpaolo e Deutsche Pfandbriefbank AG relativamente al finanziamento di cui al punto che precede, nei termini dei nuovi accordi che verranno definiti tra le parti. Allo stato si ritiene che la formalizzazione dei relativi accordi potrà essere effettuata nel corso dei prossimi mesi.

***(3) Linea di credito per firma a medio lungo termine finalizzata alla emissione delle fideiussioni 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 fideiussioni 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.

Alla data odierna tutti gli istituti di credito coinvolti hanno comunicato il positivo accoglimento dei rispettivi organi preposti della richiesta di proroga al 31 dicembre 2016.

\*\*\*\*\*

In aggiunta alle richieste di proroga e moratoria relative ai finanziamenti sopra indicati si rende altresì noto che a seguito di plurime comunicazioni - le ultime datate 8 giugno, 16 e 18 febbraio

2015 – sono state formulate alle banche (che sono anche azioniste della Società) richieste concernenti la proroga del termine di rimborso al 31 dicembre 2016 per i seguenti finanziamenti:

- 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);
- Linea di credito per cassa anticipazione rimborso iva (pari a 20 milioni di euro);
- Debiti non ipotecari – chirografari residui (pari a circa 12 milioni di euro);
- Debito per differenziali maturati su IRS ristrutturato relativo al contratto di finanziamento in capo a MSG Residenze (pari a circa 15 milioni di euro).

Come per il precedente punto 3) alla data odierna tutti gli istituti di credito coinvolti hanno comunicato il positivo accoglimento dei rispettivi organi preposti delle richieste sopra indicate.

\*\*\*\*\*

### 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 2015 è di 5,1 milioni di euro, contro i 3,2 milioni al 31 dicembre 2014 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 2,4 milioni di euro come al 31 dicembre 2014.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2015 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2015 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 monitorati 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 2014.

Risanamento S.p.A.

Nell'udienza del 28 aprile 2015, fissata per la trattazione del ricorso avverso l'avviso di accertamento IRES 2008, in accoglimento dell'istanza della società, la Commissione Provinciale Tributaria ha disposto la remissione degli atti alla sezione 25 presso cui pendono i ricorsi proposti da Risanamento avverso gli avvisi di accertamento 2005-2006 e IVA 2007.

In relazione all'avviso di accertamento n. TMB0E4P00732 relativo ad Ires 2009, notificato il 25 novembre 2014, la società ha presentato ricorso in data 22 giugno 2015; si segnala altresì che l'ammontare della controversia è stato azzerato dall' Ufficio a seguito della comunicazione, notificata in data 18 giugno 2015, dell'esito del ricalcolo conseguente alla presentazione dell'Istanza di computo in diminuzione delle perdite di consolidato del 2009.

In data 28 gennaio 2015 è stato notificato un questionario emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano relativo al periodo d'imposta 2010 recante richiesta dei dettagli delle riprese operate nelle dichiarazioni dei redditi Unico SC 2011 anno 2010 e Irap 2011 anno 2010 nonché dei documenti contrattuali e contabili riguardanti specificatamente le operazioni di leasing immobiliare del periodo d'imposta 2010.

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

Con riferimento ai ricorsi pendenti avverso gli avvisi di accertamento Ires/Irap/IVA 2005 e 2006, IVA 2007 e Ires 2008, oggetto di rinvio a nuovo ruolo nel novembre 2014, l'udienza di trattazione è stata fissata per il prossimo 1° dicembre 2015.

Nel corso del mese di ottobre 2015 Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha altresì fissato per il 1° dicembre 2015 , l'udienza di trattazione dei ricorsi Irap e IVA 2008, Irap 2009 nonché i ricorsi originariamente pendenti presso la sez. 9, Ires e Irap 2007 relativi a rilievi minori, che sono stati assegnati insieme a tutti gli altri alla sezione 25.

Si ricorda infine che la sopracitata citata sezione 25 ha stabilito il termine del prossimo 1 dicembre per la discussione nel merito di tutti i ricorsi anche in considerazione dei contatti esplorativi volti alla verifica di una eventuale composizione stragiudiziale delle vertenze.

## 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.

| <b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b>  |                           |                |
|---|---------------------------|----------------|
|   | <b>Settore - Sviluppo</b> |                |
|   | <b>30 settembre</b>       |                |
|   | <b>2015</b>               | <b>2014</b>    |
| (valori in migliaia)  |                           |                |
| Ricavi  | 17                        | 60.020         |
| Variazione delle rimanenze  | 1.455                     | 1.290          |
| Altri proventi  | 17                        | 8              |
| <b>Valore della Produzione</b>  | <b>1.489</b>              | <b>61.318</b>  |
| Acquisti di immobili  | 0                         | 0              |
| Costi per servizi   | (5.608)                   | (66.070)       |
| Costi del personale   | (1.068)                   | (1.197)        |
| Altri costi operativi   | (389)                     | (411)          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>(5.576)</b>            | <b>(6.360)</b> |
| Ammortamenti  | (33)                      | (43)           |
| Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti | 162                       | (376)          |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>   | <b>(5.447)</b>            | <b>(6.779)</b> |

I risultati economici del settore sono l'espressione delle attività di investimento relative alla definizione ed attuazione degli interventi di natura ambientale, al completamento delle opere di urbanizzazione secondaria dell'area sud ed a quelle connesse alla progettazione ed all'ottenimento della variante al PII.

I dati relativi ai primi nove mesi dello scorso esercizio sono influenzati dagli 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      |              |
|   | 2015              | 2014         |
| (valori in migliaia)  |                   |              |
| Ricavi  | 8.556             | 8.620        |
| Variazione delle rimanenze  | 0                 | 0            |
| Altri proventi  | 258               | 433          |
| <b>Valore della Produzione</b>  | <b>8.814</b>      | <b>9.053</b> |
| Acquisti di immobili  | 0                 | 0            |
| Costi per servizi   | (738)             | (1.017)      |
| Costi del personale   | 0                 | 0            |
| Altri costi operativi   | (720)             | (776)        |
| <b>EBITDA</b>   | <b>7.356</b>      | <b>7.260</b> |
| Ammortamenti  | (3.021)           | (3.058)      |
| Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti | 88                | (534)        |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>   | <b>4.423</b>      | <b>3.668</b> |

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 all’esercizio in corso, espressi nella voce “Ricavi”, sono attribuibili esclusivamente ad investimenti italiani ed in particolare dell’immobile sito in Milano e locato a Sky.

Si evidenzia che il “Risultato Operativo” dei primi nove mesi dell’esercizio precedente comprendeva oneri relativi alla struttura organizzativa estera, espressi nella voce “Costi per servizi” e “Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti”, che è stata oggetto di ridimensionamento a seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino.

## TRADING

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

| CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO   |                   |                |
|---|-------------------|----------------|
| (valori in migliaia)  | Settore - Trading |                |
|   | 30 settembre      |                |
|   | 2015              | 2014           |
| Ricavi  | 2.341             | 2.058          |
| Variazione delle rimanenze  | (300)             | 1.349          |
| Altri proventi  | 732               | 1.184          |
| <b>Valore della Produzione</b>  | <b>2.773</b>      | <b>4.591</b>   |
| Acquisti di immobili  | 0                 | (1.320)        |
| Costi per servizi   | (1.616)           | (4.246)        |
| Costi del personale   | 0                 | 0              |
| Altri costi operativi   | (556)             | (580)          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>601</b>        | <b>(1.555)</b> |
| Ammortamenti  | 0                 | 0              |
| Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti | 51                | 1.420          |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>   | <b>652</b>        | <b>(135)</b>   |

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”.

La diminuzione del valore della produzione rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente è da attribuirsi alle seguenti componenti: i) acquisto nel 2014 dell’immobile sito in Milano via Manin con evidenza nella voce “Variazione delle rimanenze”; ii) la vendita sostanzialmente a valori di carico, avvenuta in corso d’anno, dell’unità immobiliare sita in Sesto San Giovanni con evidenza nelle voci “Ricavi” e “Variazione delle Rimanenze”.

Occorre evidenziare che il “Risultato operativo” dei primi nove mesi dello scorso esercizio è appesantito dai costi, non capitalizzabili, connessi all’intervento di natura straordinaria sull’immobile di Torri di Quartesolo che trovano evidenza nella voce “Costi per Servizi”.

## 10 - Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

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                       | 289                |               |                     |                                |                                |                    |
| Società Correlate (Istituti di credito) |                    | 49.325        | 51                  | (140.562)                      | (295.246)                      |                    |
| Altre società Correlate                 |                    |               | 893                 | 0                              | 0                              | (647)              |
| <b>Totale</b>                           | <b>289</b>         | <b>49.325</b> | <b>944</b>          | <b>(140.562)</b>               | <b>(295.246)</b>               | <b>(647)</b>       |

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) |            |                | (999)             | 3                   | (11.250)         |
| Altre società Correlate                 | 970        | 732            |                   |                     | (1)              |
| <b>Totale</b>                           | <b>970</b> | <b>732</b>     | <b>(999)</b>      | <b>3</b>            | <b>(11.251)</b>  |

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

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

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                     | 368.387            |               | 2.511               |                                | (224.555)                      | (44.214)           |
| Società Collegate                       | 289                |               |                     |                                |                                |                    |
| Società Correlate (Istituti di credito) |                    | 17.322        | 51                  |                                | (210.942)                      |                    |
| Altre società Correlate                 |                    |               | 893                 |                                |                                | (647)              |
| <b>Totale</b>                           | <b>368.676</b>     | <b>17.322</b> | <b>3.455</b>        |                                | <b>(435.497)</b>               | <b>(44.861)</b>    |

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                     | 1.576        |                |                   | 10.532              | (6.283)          |
| Società Correlate (Istituti di credito) |              |                | (122)             |                     | (6.622)          |
| Altre società Correlate                 | 970          | 732            |                   |                     |                  |
| <b>Totale</b>                           | <b>2.546</b> | <b>732</b>     | <b>(122)</b>      | <b>10.533</b>       | <b>(12.905)</b>  |

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**

Non risultano eventi da segnalare intercorsi successivamente alla data del 30 settembre 2015.

## **13 - Evoluzione prevedibile della gestione**

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per il prosieguo dell'anno 2015, sarà rivolta alla valorizzazione delle residue proprietà di immobili "trading" e si focalizzerà nello sviluppo della 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 Milano, propedeutico alla promozione dell'Accordo di Programma.

Si fa presente inoltre che alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo proseguiranno le attività mirate alla semplificazione organizzativa e strutturale, 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 2014 al netto degli effetti connessi alla cessione degli immobili francesi.

## 14 - Prospetti contabili consolidati

### Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

| (migliaia di euro)   |      | 30.09.2015       | 31.12.2014       | 30.09.2014       | variazioni       |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | note | a                | b                |                  | a-b              |
| Attività non correnti:   |      |                  |                  |                  |                  |
| Attività immateriali   |      |                  |                  |                  |                  |
| - Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita                |      | 1                | 3                | 5                | (2)              |
| - Attività immateriali a vita definita                                     |      | 1                | 3                | 5                | (2)              |
| Attività materiali   | 1)   |                  |                  |                  |                  |
| - Investimenti immobiliari   |      | 219.361          | 196.034          | 191.161          | 23.327           |
| - Immobili di proprietà  |      | 43.057           | 44.394           | 44.839           | (1.337)          |
| - Altri beni   |      | 5.668            | 5.763            | 5.696            | (95)             |
|  |      | 268.086          | 246.191          | 241.696          | 21.895           |
| 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)  |      | 6                | 108              | 91               | (102)            |
| - Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti             |      | 289              | 957              | 957              | (668)            |
| <i>di cui con parti correlate</i>  |      | 289              | 957              | 957              | (668)            |
| - Crediti vari e altre attività non correnti                               |      | 22.982           | 22.682           | 22.591           | 300              |
|  |      | 23.277           | 23.747           | 23.639           | (470)            |
| Attività per imposte anticipate  |      | -                | -                | 8.348            | 0                |
| <b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>                                   |      | <b>291.364</b>   | <b>269.941</b>   | <b>273.688</b>   | <b>21.423</b>    |
| Attività correnti:   |      |                  |                  |                  |                  |
| Portafoglio immobiliare  | 3)   | 706.543          | 705.439          | 713.661          | 1.104            |
| Crediti commerciali, vari e altre attività correnti                        | 4)   | 40.261           | 38.036           | 38.475           | 2.225            |
| <i>di cui con parti correlate</i>  |      | 944              | 1.548            | 1.546            | (604)            |
| Titoli e partecipazioni  |      | 16               | 16               | 16               | -                |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti                            | 5)   | 84.271           | 252.465          | 298.680          | (168.194)        |
| <i>di cui con parti correlate</i>  |      | 49.325           | 21.684           | 23.794           | 27.641           |
| <b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>                                       |      | <b>831.091</b>   | <b>995.956</b>   | <b>1.050.832</b> | <b>(164.865)</b> |
| Attività destinate alla vendita:   |      |                  |                  |                  |                  |
| di natura finanziaria  |      |                  |                  |                  |                  |
| di natura non finanziaria  |      | 5.200            | 5.200            | 5.200            | -                |
| <b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>                         |      | <b>5.200</b>     | <b>5.200</b>     | <b>5.200</b>     | <b>-</b>         |
| <b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>  |      | <b>1.127.655</b> | <b>1.271.097</b> | <b>1.329.720</b> | <b>(143.442)</b> |
| Patrimonio netto:  | 6)   |                  |                  |                  |                  |
| quota di pertinenza della Capogruppo                                       |      | 277.550          | 304.764          | 327.544          | (27.214)         |
| quota di pertinenza dei Terzi  |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>   |      | <b>277.550</b>   | <b>304.764</b>   | <b>327.544</b>   | <b>(27.214)</b>  |
| Passività non correnti:  |      |                  |                  |                  |                  |
| Passività finanziarie non correnti   | 7)   | 253.278          | 234.442          | 478.076          | 18.836           |
| <i>di cui con parti correlate</i>  |      | 140.562          | 148.376          | 392.890          | (7.814)          |
| Benefici a dipendenti  |      | 1.786            | 1.685            | 1.633            | 101              |
| Passività per imposte differite  |      | 13.394           | 12.754           | 20.132           | 640              |
| Fondi per rischi e oneri futuri  |      | 92.076           | 89.036           | 92.089           | 3.040            |
| Debiti vari e altre passività non correnti                                 |      | 13.854           | 13.888           | 19.288           | (34)             |
| <b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>                                  |      | <b>374.388</b>   | <b>351.805</b>   | <b>611.218</b>   | <b>22.583</b>    |
| Passività correnti:  |      |                  |                  |                  |                  |
| Passività finanziarie correnti   | 8)   | 441.526          | 462.170          | 243.751          | (20.644)         |
| <i>di cui con parti correlate</i>  |      | 295.246          | 409.906          | 190.419          | (114.660)        |
| Debiti tributari   | 9)   | 1.893            | 117.322          | 115.896          | (115.429)        |
| Debiti commerciali, vari e altre passività correnti                        | 10)  | 32.298           | 35.036           | 31.311           | (2.738)          |
| <i>di cui con parti correlate</i>  |      | 647              | 3.936            | 5.072            | (3.289)          |
| <b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>                                      |      | <b>475.717</b>   | <b>614.528</b>   | <b>390.958</b>   | <b>(138.811)</b> |
| Passività correlate ad attività destinate alla vendita:                    |      |                  |                  |                  |                  |
| di natura finanziaria  |      |                  |                  |                  |                  |
| di natura non finanziaria  |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>                                   |      | <b>850.105</b>   | <b>966.333</b>   | <b>1.002.176</b> | <b>(116.228)</b> |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>                        |      | <b>1.127.655</b> | <b>1.271.097</b> | <b>1.329.720</b> | <b>(143.442)</b> |

## Conto economico consolidato

| (migliaia di euro)  | note | 3° trimestre<br>2015 | al<br>30.9.2015 | 3° trimestre<br>2014 | al<br>30.9.2014 | variazioni<br>a - b |              |
|---|------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------|--------------|
|   |      |                      | a               |                      | b               | assolute            | %            |
| Ricavi  | 11)  | 3.547                | 10.914          | 3.632                | 70.698          | (59.784)            | (85)         |
| <i>di cui con parti correlate</i>   |      | 323                  | 970             | 323                  | 968             | 2                   |              |
| Variazione delle rimanenze  | 3)   | 454                  | 1.155           | 328                  | 2.639           | (1.484)             | (56)         |
| Altri proventi  | 12)  | 288                  | 1.013           | 756                  | 1.759           | (746)               | (42)         |
| <i>di cui con parti correlate</i>   |      | 150                  | 732             | 309                  | 1.000           | (268)               |              |
| <b>Valore della produzione</b>  |      | <b>4.289</b>         | <b>13.082</b>   | <b>4.716</b>         | <b>75.096</b>   | (62.014)            | (83)         |
| Acquisti di immobili  |      | -                    | -               | -                    | (1.320)         | 1.320               |              |
| Costi per servizi   | 13)  | (3.465)              | (11.143)        | (5.759)              | (78.853)        | 67.710              | (86)         |
| <i>di cui con parti correlate</i>   |      | (313)                | (999)           | (940)                | (2.442)         | 1.443               |              |
| Costi del personale   |      | (957)                | (3.141)         | (1.238)              | (4.095)         | 954                 | (23)         |
| Altri costi operativi   | 14)  | (708)                | (2.317)         | (2.657)              | (5.714)         | 3.397               | (59)         |
| <b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI,<br/>PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA'<br/>NON CORRENTI (EBITDA)</b> |      | <b>(841)</b>         | <b>(3.519)</b>  | <b>(4.938)</b>       | <b>(14.886)</b> | <b>11.367</b>       | <b>(76)</b>  |
| Ammortamenti  |      | (1.476)              | (4.428)         | (1.482)              | (4.458)         | 30                  | (1)          |
| Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore<br>di attività non ricorrenti  |      | 352                  | 11              | (616)                | 549             | (538)               | (98)         |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>   |      | <b>(1.965)</b>       | <b>(7.936)</b>  | <b>(7.036)</b>       | <b>(18.795)</b> | <b>10.859</b>       | <b>(58)</b>  |
| Proventi finanziari   |      | 93                   | 273             | 91                   | 274             | (1)                 | (0)          |
| <i>di cui con parti correlate</i>   |      | 2                    | 3               | -                    | 2               | 1                   |              |
| Oneri finanziari  | 15)  | (6.249)              | (17.458)        | (6.463)              | (31.464)        | 14.006              | (45)         |
| <i>di cui con parti correlate</i>   |      | (3.992)              | (11.251)        | (6.817)              | (20.836)        | 9.585               |              |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE<br/>ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>   |      | <b>(8.121)</b>       | <b>(25.121)</b> | <b>(13.408)</b>      | <b>(49.985)</b> | <b>24.864</b>       | <b>(50)</b>  |
| Imposte sul reddito del periodo   |      | (38)                 | (721)           | (1.277)              | (1.620)         | 899                 | (55)         |
| <b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>   |      | <b>(8.159)</b>       | <b>(25.842)</b> | <b>(14.685)</b>      | <b>(51.605)</b> | <b>25.763</b>       | <b>(50)</b>  |
| Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita  | 16)  | (450)                | (1.634)         | 44.561               | 279.750         | (281.384)           | (101)        |
| <b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>  |      | <b>(8.609)</b>       | <b>(27.476)</b> | <b>29.876</b>        | <b>228.145</b>  | <b>(255.621)</b>    | <b>(112)</b> |
| Attribuibile a:   |      |                      |                 |                      |                 |                     |              |
| - Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo  |      | (8.609)              | (27.476)        | 29.876               | 228.145         | (255.621)           | (112)        |
| - 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        | (0,014) | (0,029) | 0,014            | (50)  |
| - da attività destinate alla vendita  | (0,001) | 0,155   | (0,156)          | (101) |
| Utile (perdita) per azione base       | (0,015) | 0,127   | (0,142)          | (112) |
| - Utile (perdita) per azione diluito: |         |         |                  |       |
| - da attività in funzionamento        | (0,014) | (0,029) | 0,014            | (50)  |
| - da attività destinate alla vendita  | (0,001) | 0,155   | (0,156)          | (101) |
| Utile (perdita) per azione diluito    | (0,015) | 0,127   | (0,142)          | (112) |

**Conto economico consolidato complessivo**

| (migliaia di euro)   | 3° trimestre<br>2015 | al<br>30.9.2015<br>a | 3° trimestre<br>2014 | al<br>30.9.2014<br>b | variazioni<br>a - b |             |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-------------|
|  |                      |                      |                      |                      | assolute            | %           |
| <b>Utile (perdita) del periodo</b>   | <b>(8.609)</b>       | <b>(27.476)</b>      | <b>29.876</b>        | <b>228.145</b>       | <b>(255.621)</b>    | <b>930</b>  |
| <b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'utile (perdita) d'esercizio</b>                  |                      |                      |                      |                      |                     |             |
| - Proventi/oneri da valutazione al fair value di derivati designati come cash flow hedge - lordo           | -                    | -                    | 900                  | 68.452               | -                   | -           |
| - Proventi/oneri da valutazione al fair value di derivati designati come cash flow hedge - effetto imposte | -                    | -                    | (43)                 | (15.995)             | -                   | -           |
| - Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo                                   | 105                  | 362                  | -                    | 3.836                | (257)               | (71)        |
| - Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte                         | (29)                 | (100)                | -                    | (1.968)              | 71                  | (71)        |
|  | <b>76</b>            | <b>262</b>           | <b>857</b>           | <b>54.325</b>        | <b>(186)</b>        | <b>(71)</b> |
| <b>Totale utile (perdita) complessivo del periodo</b>  | <b>(8.533)</b>       | <b>(27.214)</b>      | <b>30.733</b>        | <b>282.470</b>       | <b>18.681</b>       | <b>(69)</b> |
| Attribuibile a:  |                      |                      |                      |                      |                     |             |
| - Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo   | (8.533)              | (27.214)             | 30.733               | 282.470              | 18.681              | (69)        |
| - 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 2015

(in migliaia di euro)

|  | Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo |  |                |  | Totale         | 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 |                |  |                         |
| <b>Saldo al 1° gennaio 2015</b>  | <b>382.302</b>                                  | <b>(580)</b>   | <b>(1.097)</b> | <b>(75.861)</b>  | <b>304.764</b> |  | <b>304.764</b>          |
| <b>Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2015</b>                       |   |  |                |  |                |  |                         |
| Fair value attività finanziarie  |   | 262  |                |  | 262            |  | 262                     |
| <b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b> |   | <b>262</b>   |                |  | <b>262</b>     |  | <b>262</b>              |
| Utile (perdita) netto del periodo  |   |  |                | (27.476)   | (27.476)       |  | (27.476)                |
| <b>Saldo al 30 settembre 2015</b>  | <b>382.302</b>                                  | <b>(318)</b>   | <b>(1.097)</b> | <b>(103.337)</b>   | <b>277.550</b> |  | <b>277.550</b>          |

### Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2014

(in migliaia di euro)

|  | Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo |  |                |  | Totale           | 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 |                  |  |                         |
| <b>Saldo al 1° gennaio 2014</b>  | <b>105.159</b>                                  | <b>(55.017)</b>  | <b>(1.097)</b> | <b>(281.114)</b>   | <b>(232.069)</b> |  | <b>(232.069)</b>        |
| <b>Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2014</b>                           |   |  |                |  |                  |  |                         |
| Fair value attività finanziarie  |   | 54.325   |                |  | 54.325           |  | 54.325                  |
| <b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>     |   | <b>54.325</b>  |                |  | <b>54.325</b>    |  | <b>54.325</b>           |
| 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                 |
| <b>Saldo al 30 settembre 2014</b>  | <b>382.302</b>                                  | <b>(692)</b>   | <b>(1.097)</b> | <b>(52.969)</b>  | <b>327.544</b>   |  | <b>327.544</b>          |

## Rendiconto Finanziario consolidato

| (migliaia di euro)  | 3° trimestre<br>2015 | 3° trimestre<br>2014 | 31.12.2014       |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>   |                      |                      |                  |
| Utile (perdita) del periodo   | (27.476)             | 228.145              | 205.253          |
| Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio: |                      |                      |                  |
| Ammortamenti  | 4.461                | 4.458                | 7.064            |
| Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)  |                      | 635                  | 10.427           |
| Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)   | 25                   | (294.126)            | (290.908)        |
| Variazione fondi  | 3.141                | (44)                 | (3.045)          |
| Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)  | 540                  | (818)                | 110              |
| Investimenti in portafoglio immobiliare   | (1.404)              | (3.330)              | (5.041)          |
| Cessioni di portafoglio immobiliare   | 280                  |                      | 150              |
| Variazione netta delle attività e passività commerciali   | (120.426)            | (27.118)             | (28.421)         |
| <i>di cui parti correlate</i>   | <i>(2.685)</i>       | <i>(889)</i>         | <i>(2.157)</i>   |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>   | <b>(140.859)</b>     | <b>(92.198)</b>      | <b>(104.411)</b> |
| <b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>  |                      |                      |                  |
| Investimenti in attività materiali  | (26.354)             | (8.430)              | (14.419)         |
| Cessioni di attività materiali  |                      |                      |                  |
| Investimenti/cessioni in partecipazioni   | 97                   |                      |                  |
| Variazione dei crediti e altre attività finanziarie   | 368                  | (1.689)              | (4.680)          |
| <i>di cui parti correlate</i>   | <i>(668)</i>         | <i>21</i>            | <i>151</i>       |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>  | <b>(25.889)</b>      | <b>(10.119)</b>      | <b>(19.099)</b>  |
| <b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>  |                      |                      |                  |
| Variazione netta delle passività finanziarie  | (1.446)              | (30.794)             | (55.816)         |
| <i>di cui parti correlate</i>   | <i>(122.474)</i>     | <i>(8.772)</i>       | <i>(26.064)</i>  |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>  | <b>(1.446)</b>       | <b>(30.794)</b>      | <b>(55.816)</b>  |
| Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)   |                      | 409.755              | 409.755          |
| <b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>  | <b>(168.194)</b>     | <b>276.644</b>       | <b>230.429</b>   |
| <b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>  | <b>252.465</b>       | <b>22.036</b>        | <b>22.036</b>    |
| Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)  |                      |                      |                  |
| <b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>                                       | <b>84.271</b>        | <b>298.680</b>       | <b>252.465</b>   |

| (migliaia di euro)   | 3° trimestre<br>2015 | 3° trimestre<br>2014 | 31.12.2014 |
|--|----------------------|----------------------|------------|
| <b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b> |                      |                      |            |
| Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)      | 6.516                | 7.678                | 7.392      |
| Imposte sul reddito pagate                                 | 513                  | 65                   | 201        |
| Interessi pagati   | 14.046               | 38.306               | 31.093     |

## 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 2 novembre 2015.

### Area di consolidamento

Il Resoconto intermedio di gestione comprende i dati al 30 settembre 2015 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2014 si segnala l’ingresso delle seguenti “società controllate consolidate con metodo integrale”:

- MSG Comparto Primo S.r.l. costituita nel corso del mese di dicembre 2014
- MSG Comparto Secondo S.r.l. costituita nel corso del mese di dicembre 2014

Rispetto al 31 dicembre 2014 invece non si segnalano ingressi o uscite.

Al 30 settembre 2015 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

| Imprese:  | 30.09.2015 |           |           |
|---|------------|-----------|-----------|
|   | Italia     | Estero    | Totale    |
| • controllate consolidate con il metodo integrale   | 13         | 10        | 23        |
| • collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto | 1          |           | 1         |
| <b>Totale imprese</b>   | <b>14</b>  | <b>10</b> | <b>24</b> |

### 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 2014 alla quale si rimanda mentre per i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1<sup>a</sup> gennaio 2015, si rinvia a quanto dettagliatamente esposto nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 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 2015 che per il corrispondente periodo del 2014.

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

Si evidenzia di seguito la composizione di tale voce:

|                                     | 30.09.2015     |                              |                | 31.12.2014     |                              |                |
|-------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|
|                                     | Valore lordo   | Fondi ammo.to e svalutazione | Valore netto   | Valore lordo   | Fondi ammo.to e svalutazione | Valore netto   |
| Investimenti immobiliari            | 195.821        | 28.893                       | <b>166.928</b> | 195.821        | 25.873                       | <b>169.948</b> |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 52.433         |                              | <b>52.433</b>  | 26.086         |                              | <b>26.086</b>  |
|                                     | 248.254        | 28.893                       | <b>219.361</b> | 221.907        | 25.873                       | <b>196.034</b> |
| Immobili di proprietà               | 60.225         | 17.168                       | <b>43.057</b>  | 60.225         | 15.831                       | <b>44.394</b>  |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 60.225         | 17.168                       | <b>43.057</b>  | 60.225         | 15.831                       | <b>44.394</b>  |
| Altri beni                          | 6.531          | 2.863                        | <b>3.668</b>   | 6.524          | 2.761                        | <b>3.763</b>   |
| Acconti                             | 3.780          | 1.780                        | <b>2.000</b>   | 3.780          | 1.780                        | <b>2.000</b>   |
|                                     | 10.311         | 4.643                        | <b>5.668</b>   | 10.304         | 4.541                        | <b>5.763</b>   |
| <b>Totale</b>                       | <b>318.790</b> | <b>50.704</b>                | <b>268.086</b> | <b>292.436</b> | <b>46.245</b>                | <b>246.191</b> |

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

|                                     | 31.12.2014     | Incrementi | Decrementi | Ammor-<br>tamenti e<br>svalutazioni | 30.09.2015     |
|-------------------------------------|----------------|------------|------------|-------------------------------------|----------------|
| Investimenti immobiliari            | <b>169.948</b> |            |            | (3.020)                             | <b>166.928</b> |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | <b>26.086</b>  | 26.347     |            |                                     | <b>52.433</b>  |
|                                     | <b>196.034</b> | 26.347     |            | (3.020)                             | <b>219.361</b> |
| Immobili di proprietà               | <b>44.394</b>  |            |            | (1.337)                             | <b>43.057</b>  |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | -              |            |            |                                     | -              |
|                                     | <b>44.394</b>  |            |            | (1.337)                             | <b>43.057</b>  |
| Altri beni                          | <b>3.763</b>   | 7          |            | (102)                               | <b>3.668</b>   |
| Acconti                             | <b>2.000</b>   |            |            |                                     | <b>2.000</b>   |
|                                     | <b>5.763</b>   | 7          |            | (102)                               | <b>5.668</b>   |
| <b>Totale</b>                       | <b>246.191</b> | 26.354     |            | (4.459)                             | <b>268.086</b> |

Si segnalano tra gli investimenti immobiliari gli incrementi delle “immobilizzazioni in corso e acconti” che si riferiscono esclusivamente ai lavori per la costruzione della terza torre Sky.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

## Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

|   | 30.09.2015    | 31.12.2014    | Variazione   |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto | -             | -             | -            |
| Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale) | 6             | 108           | (102)        |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti            | 289           | 957           | (668)        |
| Crediti vari e altre attività non correnti                              | 22.982        | 22.682        | 300          |
| <b>Totale</b>   | <b>23.277</b> | <b>23.747</b> | <b>(470)</b> |

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

La voce “*titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)*” si riferisce a partecipazioni di minoranza in consorzi e società.

I “*crediti finanziari e le 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 22.860 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 sul credito chiesto a rimborso.

## Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

|                                  | 31.12.2014     | Incrementi   | Decrementi   | 30.09.2015     |
|----------------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Prodotti in corso di lavorazione | 651.528        | 1.455        |              | 652.983        |
| Prodotti finiti e merci          | 53.827         |              | (300)        | 53.527         |
| Acconti                          | 84             |              | (51)         | 33             |
| <b>Totale</b>                    | <b>705.439</b> | <b>1.455</b> | <b>(351)</b> | <b>706.543</b> |

Per quanto riguarda i “*prodotti in corso di lavorazione*” si evidenziano tra gli “*incrementi*” le capitalizzazioni per opere di urbanizzazione ed i costi di progettazione sull’area di Milano Santa Giulia.

I decrementi relativi ai “*prodotti finiti e merci*” riguardano esclusivamente la cessione di un immobile sito in Sesto San Giovanni (MI); tale cessione ha dato luogo a una minusvalenza di 20 mila euro.

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

Sono così composti:

|   | <b>30.09.2015</b> | <b>31.12.2014</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Crediti commerciali:                    |                   |                   |                   |
| • Crediti verso clienti                 | 3.056             | 869               | 2.187             |
| • Crediti verso parti correlate         | 944               | 1.547             | (603)             |
|   | <b>4.000</b>      | <b>2.416</b>      | <b>1.584</b>      |
| Crediti vari e altre attività correnti: |                   |                   |                   |
| • Crediti verso altri                   | 36.261            | 35.620            | 641               |
| <b>Totale</b>                           | <b>40.261</b>     | <b>38.036</b>     | <b>2.225</b>      |

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto del fondo svalutazione di 3.097 migliaia di euro determinato sulla base di valutazioni puntuali delle singole posizioni creditizie.

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 il cui ammontare, pari a 34.364 migliaia di euro, è relativo a crediti IVA (31.547 migliaia di euro) e crediti IRES e IRAP per acconti versati (2.817 migliaia di euro).

#### **Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti**

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 84.271 mila (di cui 49.325 sono relative a depositi presso parti correlate come meglio indicato nel paragrafo 10 cui si rimanda).

Il decremento, rispetto al 31 dicembre 2014 (ove l’ammontare delle disponibilità era di 252.465 migliaia di euro) è principalmente imputabile all’utilizzo delle disponibilità per l’estinzione della quota di finanziamento denominato “linea Back Up” di competenza del Banco Popolare e al pagamento dell’onere fiscale, avvenuto nel corso del mese di maggio, relativo alla cessione del portafoglio immobiliare parigino.

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 9,9 milioni di euro ed è così ripartita:

- 9,3 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 nei primi nove mesi del 2015 è dovuta al risultato del periodo ed alle valutazioni al mercato degli strumenti finanziari derivati.

A seguito dell’esecuzione integrale della conversione del “Prestito Obbligazionario Convertendo” 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 318 mila e nel corso del periodo ha subito un miglioramento di euro 262 mila rispetto al dato del 31 dicembre 2014, ove tale riserva era negativa per euro 580 mila.

Non risultano emesse azioni di godimento.

## **Nota 7 – Passività finanziarie non correnti**

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 253.278 migliaia di euro di cui 140.562 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:

|   | <b>30.09.2015</b> | <b>31.12.2014</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti verso banche non correnti                          | 247.246           | 227.231           | 20.015            |
| Altri debiti finanziari                                   | 759               | 1.025             | (266)             |
| Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine | 5.273             | 6.186             | (913)             |
| <b>Totale</b>   | <b>253.278</b>    | <b>234.442</b>    | <b>18.836</b>     |

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” si è incrementato rispetto a quello del 31 dicembre 2014 in virtù dell’utilizzo del finanziamento dedicato alla costruzione della terza torre Sky, tuttora in corso.

Si ricorda che tale posta è principalmente composta dalle quote non correnti dei finanziamenti sul complesso Sky e sulla Cittadella (edifici situati sull’area Milano Santa Giulia).

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

Gli “*altri debiti finanziari*” pari a euro 759 mila (euro 1.025 mila al 31 dicembre 2014) comprendono esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di strumenti finanziari derivati.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*” di euro 5.273 mila (euro 6.186 mila al 31 dicembre 2014) si riferiscono ai debiti per leasing scadenti oltre i 12 mesi.

### **Nota 8 – Passività finanziarie correnti**

Le passività finanziarie correnti ammontano a 441.526 migliaia di euro di cui 295.246 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:

|   | <b>30.09.2015</b> | <b>31.12.2014</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti verso banche correnti                                | 440.283           | 457.325           | (17.042)          |
| Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine) | 1.243             | 1.206             | 37                |
| Altre passività finanziarie                                 | -                 | 3.639             | (3.639)           |
| <b>Totale</b>   | <b>441.526</b>    | <b>462.170</b>    | <b>(20.644)</b>   |

La voce “*debiti verso banche correnti*” è principalmente composta dalle quote correnti dei finanziamenti Banca Popolare di Milano e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank (strettamente correlati con l’iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia), nonché dal debito residuo (dopo il rimborso della quota relativa al Banco Popolare) della “linea Back Up”.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.243 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi.

Le “*altre passività finanziarie*”, che nel precedente periodo ammontavano a 3.639 migliaia di euro, comprendevano esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati.

### **Nota 9 – Debiti tributari**

Tale posta è pari a 1.893 migliaia di euro (contro i 117.322 migliaia di euro al 31 dicembre 2014); il considerevole decremento è quasi esclusivamente imputabile al pagamento, avvenuto nel corso del mese di maggio, del carico fiscale derivante dalla cessione del portafoglio immobiliare parigino.

### **Nota 10 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti**

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

|   | <b>30.09.2015</b> | <b>31.12.2014</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Debiti commerciali:</b>                                      |                   |                   |                   |
| • Debiti verso fornitori  | 24.632            | 21.286            | 3.346             |
| • Acconti   | 2.309             | 2.309             | 0                 |
|   | <b>26.941</b>     | <b>23.595</b>     | <b>3.346</b>      |
| <b>Debiti vari e altre passività correnti:</b>                  |                   |                   |                   |
| • Debiti verso istituti di previdenza                           | 290               | 1.019             | (729)             |
| • Dividendi deliberati, ma ancora da corrispondere ad azionisti | 30                | 30                | -                 |
| • Altre passività correnti                                      | 5.037             | 10.392            | (5.355)           |
|   | <b>5.357</b>      | <b>11.441</b>     | <b>(6.084)</b>    |
| <b>Totale</b>   | <b>32.298</b>     | <b>35.036</b>     | <b>(2.738)</b>    |

I saldi sono in lieve diminuzione rispetto a quelli del 31 dicembre 2014; si evidenzia la riclassifica di alcune posizioni dalla voce “*altre passività correnti*” a “*debiti verso fornitori*”.

La posta “*altre passività correnti*” comprende debiti verso parti correlate per euro 647 mila.

### **Nota 11 – Ricavi**

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

|                         | <b>30.09.2015</b> | <b>30.09.2014</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Affitti e locazioni     | 10.634            | 10.698            |
| Vendita aree e immobili | 280               | 60.000            |
| <b>Totale</b>           | <b>10.914</b>     | <b>70.698</b>     |

La voce “*vendita aree*”, nel precedente periodo, si riferiva interamente al riconoscimento del saldo prezzo derivante dalla cessione dell’area ex Falck; nel corso del 2015, invece, si evidenzia il provento derivante dalla cessione di un fabbricato sito in Sesto San Giovanni (MI).

La voce “*affitti e locazioni*” è, invece, in linea con il precedente periodo, tale posta comprende anche 970 mila euro di ricavi conseguiti verso parti correlate.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda al paragrafo “Informativa di settore”.

### **Nota 12 – Altri proventi**

Tale voce ammonta a 1.013 migliaia di euro (contro i 1.759 mila del precedente periodo) ed è composta essenzialmente da ricavi per rivalse su inquilini.

Si segnala infine che la posta comprende proventi, pari a euro 732 mila, conseguiti verso parti correlate.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda al paragrafo “Informativa di settore”.

### **Nota 13 – Costi per servizi**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

|   | <b>30.09.2015</b> | <b>30.09.2014</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni | 2.913             | 63.172            |
| Gestione immobili                         | 1.317             | 3.921             |
| Consulenze, legali e notarili             | 1.536             | 3.189             |
| Commissioni su fidejussioni               | 2.675             | 4.145             |
| Altri servizi                             | 2.702             | 4.426             |
| <b>Totale</b>                             | <b>11.143</b>     | <b>78.853</b>     |

Il decremento più significativo è riconducibile alla posta “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*”. In tale voce infatti erano stati contabilizzati, nel corso del primo trimestre 2014, 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..

Si evidenziano comunque sensibili riduzioni anche in tutte le altre poste.

Si segnala infine che la voce comprende oneri, pari a euro 999 mila, rilevati verso parti correlate.

#### **Nota 14 – Altri costi operativi**

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

|                                    | <b>30.09.2015</b> | <b>30.09.2014</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Iva indetraibile                   | 472               | 502               |
| Accantonamenti per rischi ed oneri | 4                 | 3.307             |
| IMU                                | 1.282             | 1.254             |
| Altri oneri                        | 559               | 651               |
| <b>Totale</b>                      | <b>2.317</b>      | <b>5.714</b>      |

Il sensibile decremento è imputabile principalmente ai minori accantonamenti per rischi ed oneri rispetto al precedente periodo.

#### **Nota 15 – Oneri finanziari**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

|  | <b>30.09.2015</b> | <b>30.06.2014</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Interessi su finanziamenti bancari e mutui     | 15.998            | 11.619            |
| Oneri su prestiti obbligazionari               | -                 | 7.540             |
| Interessi passivi su operazioni di rilocazione | 83                | 113               |
| Oneri da contratti di copertura                | 527               | 7.541             |
| Ammortamento oneri su finanziamenti fondiari   | 92                | 2.223             |
| Altri oneri e commissioni                      | 758               | 2.428             |
| <b>Totale</b>                                  | <b>17.458</b>     | <b>31.464</b>     |

Il sensibile decremento della posta è riconducibile principalmente all'assenza di oneri finanziari sui prestiti obbligazionari. Infatti nel corso del secondo trimestre 2014 è stato rimborsato il Prestito Obbligazionario Convertibile 2007 – 2014 ed è stato convertito in equity il Prestito Obbligazionario Convertendo 2011 – 2014.

Sensibili miglioramenti si rilevano anche sugli “oneri da contratti di copertura” (che nei primi tre trimestri 2015 risentono di un notevole miglioramento nella valutazione al “mark to market” e dell'estinzione di alcuni contratti derivati) e sugli “ammortamenti oneri su finanziamenti fondiari” che nel precedente periodo comprendevano una posta non ricorrente connessa alla rinegoziazione del finanziamento SKY.

Occorre infine evidenziare che l'aumento degli “interessi su finanziamenti bancari e mutui” è conseguente all'utilizzo della linea Back Up per il rimborso del Prestito Obbligazionario Convertibile 2007 – 2014.

Si segnala che la posta comprende oneri, pari a 11.251 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

### **Nota 16 – Risultato netto da attività destinate alla vendita**

Come previsto dai principi contabili internazionali, il saldo positivo (pari a 280 milioni di euro) rilevato nel corso del precedente periodo ricomprendeva la plusvalenza derivante dalla cessione di dell'intero portafoglio immobiliare parigino.

Il saldo rilevato nei primi tre trimestri 2015 ricomprende le componenti reddituali strettamente connesse alla cessione sopra indicata.

### **Consistenza del personale**

I dati relativi alla consistenza ed ai movimenti del personale del Gruppo Risanamento avvenuti nel corso dei primi tre trimestri del 2015 sono i seguenti:

|                    | Saldo al<br>31.12.2014 | Variazione<br>consolid.<br>Incrementi | Decrementi | Saldo al<br>30.09.2015 | Media del<br>periodo |
|--------------------|------------------------|---------------------------------------|------------|------------------------|----------------------|
| Dirigenti          | 8                      |                                       |            | 8                      | 8                    |
| Impiegati e quadri | 29                     |                                       | (2)        | 27                     | 28                   |
| Totale             | 37                     |                                       | (2)        | 35                     | 36                   |

## Informativa di settore

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

Al 30 settembre 2015 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    |                 |
|   | 2015           | 2014           | 2015         | 2014         | 2015         | 2014           | 2015                      | 2014            | 2015            | 2014            |
| Ricavi  | 17             | 60.020         | 8.556        | 8.620        | 2.341        | 2.058          | 0                         | 0               | 10.914          | 70.698          |
| Variazione delle rimanenze  | 1.455          | 1.290          | 0            | 0            | (300)        | 1.349          | 0                         | 0               | 1.155           | 2.639           |
| Altri proventi  | 17             | 8              | 258          | 433          | 732          | 1.184          | 6                         | 134             | 1.013           | 1.759           |
| <b>Valore della Produzione</b>  | <b>1.489</b>   | <b>61.318</b>  | <b>8.814</b> | <b>9.053</b> | <b>2.773</b> | <b>4.591</b>   | <b>6</b>                  | <b>134</b>      | <b>13.082</b>   | <b>75.096</b>   |
| Acquisti di immobili  | 0              | 0              | 0            | 0            | 0            | (1.320)        | 0                         | 0               | 0               | (1.320)         |
| Costi per servizi   | (5.608)        | (66.070)       | (738)        | (1.017)      | (1.616)      | (4.246)        | (3.181)                   | (7.520)         | (11.143)        | (78.853)        |
| Costi del personale   | (1.068)        | (1.197)        | 0            | 0            | 0            | 0              | (2.073)                   | (2.898)         | (3.141)         | (4.095)         |
| Altri costi operativi   | (389)          | (411)          | (720)        | (776)        | (556)        | (580)          | (652)                     | (3.947)         | (2.317)         | (5.714)         |
| <b>EBITDA</b>   | <b>(5.576)</b> | <b>(6.360)</b> | <b>7.356</b> | <b>7.260</b> | <b>601</b>   | <b>(1.555)</b> | <b>(5.900)</b>            | <b>(14.231)</b> | <b>(3.519)</b>  | <b>(14.886)</b> |
| Ammortamenti  | (33)           | (43)           | (3.021)      | (3.058)      | 0            | 0              | (1.374)                   | (1.357)         | (4.428)         | (4.458)         |
| Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti                   | 162            | (376)          | 88           | (534)        | 51           | 1.420          | (290)                     | 39              | 11              | 549             |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>   | <b>(5.447)</b> | <b>(6.779)</b> | <b>4.423</b> | <b>3.668</b> | <b>652</b>   | <b>(135)</b>   | <b>(7.564)</b>            | <b>(15.549)</b> | <b>(7.936)</b>  | <b>(18.795)</b> |
| Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto |                |                |              |              |              |                |                           |                 | 0               | 0               |
| Proventi/(oneri) finanziari   |                |                |              |              |              |                |                           |                 | (17.185)        | (31.190)        |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>                               |                |                |              |              |              |                |                           |                 | <b>(25.121)</b> | <b>(49.985)</b> |
| Imposte sul reddito del periodo   |                |                |              |              |              |                |                           |                 | (721)           | (1.620)         |
| <b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>   |                |                |              |              |              |                |                           |                 | <b>(25.842)</b> | <b>(51.605)</b> |
| Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita  |                |                |              |              |              |                |                           |                 | (1.634)         | 279.750         |
| <b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>  |                |                |              |              |              |                |                           |                 | <b>(27.476)</b> | <b>228.145</b>  |
| Attribuibile a:   |                |                |              |              |              |                |                           |                 |                 |                 |
| - Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo  |                |                |              |              |              |                |                           |                 | (27.476)        | 228.145         |
| - Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi  |                |                |              |              |              |                |                           |                 | 0               | 0               |

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 settembre 2015 sono le seguenti:

| <b>Attività e Passività di Settore</b> |                       |                       |                      |                             |                         |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| (valori in migliaia)                   | <b>Sviluppo</b>       | <b>Reddito</b>        | <b>Trading</b>       | <b>Importi non allocati</b> | <b>Totale</b>           |
| Attività del settore                   | 661.826               | 293.225               | 59.300               | 108.104                     | <b>1.122.455</b>        |
| Attività destinate alla vendita        | 5.200                 |                       |                      |                             | <b>5.200</b>            |
| <b>Totale attività</b>                 | <b><u>667.026</u></b> | <b><u>293.225</u></b> | <b><u>59.300</u></b> | <b><u>108.104</u></b>       | <b><u>1.127.655</u></b> |
| <b>Passività del settore</b>           | <b><u>478.647</u></b> | <b><u>258.031</u></b> | <b><u>17.162</u></b> | <b><u>96.265</u></b>        | <b><u>850.105</u></b>   |

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

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

Allo stato, a seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino, avvenuta lo scorso esercizio, il Gruppo opera sostanzialmente in Italia.

## Strumenti finanziari

Il Gruppo ha in essere un'operazione di *Interest Rate Swap* che, alla data del presente Resoconto, non è trattato in hedge accounting.

Le caratteristiche di tale derivato sono di seguito riassunte:

Contraente: Risanamento S.p.A.

Controparte: Banca Popolare di Milano Scarl

Denominazione: Interest Rate Swap

Finalità: Copertura specifica rischio tassi su mutuo

Nozionale: 12,3 milioni di euro (con piano di ammortamento)

Paga: Tasso fisso

Riceve: Euribor a 6 mesi

Periodicità regolamenti: Semestrale

Scadenza: 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 2015 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.