



**RISANAMENTO S.p.A.**

***Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016***

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 3 maggio 2016

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.....	7
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	8
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	11
7 -	Risk management .....	15
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate .....	17
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate .....	18
10 -	Eventi successivi .....	19
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione .....	20
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento .....	21
13 -	Note illustrative .....	26
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari .....	37

## 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 2016 – 2017 – 2018, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018, dall'assemblea degli azionisti del 14 marzo 2016 e si compone dei seguenti membri:

---

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>
Salvatore Spiniello (2)	Presidente
Giuseppe Galeano (1)	Sindaco Effettivo
Elena Nembrini (1)	Sindaco Effettivo
Francesca Monti (1)	Sindaco Supplente
Michela Zeme (2)	Sindaco Supplente

---

- (1) I sindaci effettivi Giuseppe Galeano ed Elena Nembrini ed il sindaco supplente Francesca Monti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, 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.

## **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 31 marzo 2016 registra una perdita (6,8 milioni di euro) in linea con le aspettative e comunque inferiore a quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno (9,6 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 250 milioni contro i 257 milioni di euro del 31 dicembre 2015 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 626 milioni di euro (negativa) contro i 619 milioni di euro (negativa) del 31 dicembre 2015.

Nel corso del primo trimestre 2016, come meglio specificato nel successivo paragrafo “descrizione dei fatti più significativi del periodo” è stato avviato il processo per la cessione degli asset: “Complesso SKY”, “Torri del Quartesolo” e “Grosio”, attraverso una procedura competitiva nazionale ed internazionale. Con riferimento alle aree di di Milano Santa Giulia si fa presente che la Giunta Comunale in data 22 gennaio 2016 ha approvato il progetto presentato nel gennaio 2014; conseguentemente è stato promosso l’Accordo di Programma inviando il progetto stesso in Regione Lombardia per il prosieguo dell’iter amministrativo.

### 3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il Decreto Legislativo n. 25 del 15 febbraio 2016, in recepimento della Direttiva 2013/50/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2013, recante modifica della Direttiva 2004/109/CE DEL Parlamento Europeo e del Consiglio, sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, ha stabilito l'eliminazione – dal 18 marzo 2016 - dell'obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio di gestione.

Da tale data è in vigore la nuova formulazione dell'art. 154-ter, c. 5, Decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF) ai sensi del quale *“Consob può disporre, nei confronti degli emittenti aventi l'Italia come Stato membro di origine, inclusi gli enti finanziari, l'obbligo di pubblicare informazioni finanziarie periodiche aggiuntive”*.

Consob, prima dell'eventuale introduzione degli obblighi di informativa finanziaria aggiuntiva di cui sopra, deve rendere pubblica un'analisi di impatto effettuata ai sensi dell'art. 14, comma 24-quater, della legge 28 novembre 2005 n. 246.

A tale fine Consob ha pubblicato, lo scorso 14 aprile, un documento di consultazione volto a raccogliere informazioni ed opinioni al fine di realizzare l'analisi di impatto propedeutica alla valutazione dell'esercizio dei poteri regolamentati ricevuti. Il termine per l'invio delle risposte alla consultazione è previsto per il 30 maggio 2016.

Il quadro normativo di riferimento non prevede dunque allo stato attuale, a livello legislativo, un obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio di gestione o di altra informativa periodica oltre alle relazioni finanziarie semestrale e annuale ed a quanto previsto dalla comunicazione inviata da Consob agli Emittenti sottoposti ad obblighi di integrazione dell'informativa resa nelle rendicontazioni contabili periodiche, tra i quali Risanamento S.p.A. è ricompresa. Tale comunicazione prevede che l'adempimento relativo alle informazioni da riportare nelle rendicontazioni contabili trimestrali potrà essere assolto tramite uno specifico comunicato stampa ovvero con l'inserimento nel rendiconto trimestrale qualora pubblicato dall'Emittente su base volontaria. Tali informazioni dovranno essere pubblicate secondo la tempistica già stabilita nelle richieste formulate ai sensi dell'art. 114, comma 5 del TUF e comunque entro 45 giorni dalla fine del periodo di riferimento, con le modalità previste nella Parte III, Titolo II, Capo I del Regolamento Consob n. 11971/1999.

Alla luce di quanto sopra e considerato altresì che Risanamento S.p.A. rientra nel perimetro di consolidamento di Intesa san Paolo S.p.A., la Società ha, allo stato, deciso di pubblicare le informazioni finanziarie aggiuntive su base volontaria, riservandosi, per il futuro, di rivedere tale scelta anche alla luce dell'evoluzione regolamentaria in materia, dandone adeguata informazione.

Il 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 relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

## 4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2016 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2016, pari a Euro 928 milioni, si raffronta ad un valore corrente, stimato da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2015, di circa 983 milioni di Euro.

€/000	31-mar-16	31-mar-15	31-dic-15
Ricavi	2.752	692	3.055
Variazione delle rimanenze	(1.691)	458	(348)
Altri proventi	956	301	774
<b>Valore della produzione</b>	<b>2.017</b>	<b>1.451</b>	<b>3.481</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti</b>	<b>(3.131)</b>	<b>(4.445)</b>	<b>(36.874)</b>
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(3.932)</b>	<b>(5.179)</b>	<b>(40.186)</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(7.234)</b>	<b>(8.857)</b>	<b>(41.363)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>	<b>486</b>	<b>(695)</b>	<b>(8.125)</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>(6.782)</b>	<b>(9.566)</b>	<b>(48.364)</b>

€/000	31-mar-16	31-dic-15	31-mar-15
<b>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</b>	<b>928.284</b>	<b>924.751</b>	<b>908.823</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>250.016</b>	<b>256.740</b>	<b>295.291</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(626.240)</b>	<b>(618.779)</b>	<b>(462.181)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>826.305</b>	<b>826.074</b>	<b>935.252</b>

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2016, espone un risultato netto negativo di 6,8 milioni di Euro, in miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 9,6 milioni di Euro); tale miglioramento è da attribuire principalmente agli effetti correlati alla riclassificazione in bene destinato alla vendita- ai sensi del principio IFRS 5 - del complesso immobiliare SKY (bene non più ammortizzato).

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 250 milioni contro i 256,7 milioni di euro del 31 dicembre 2015 e i 295,3 milioni di euro al 31 marzo 2015 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 626 milioni di euro (negativa) risulta sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2015 (619 milioni di euro negativi) ma in peggioramento rispetto al dato del 31 marzo 2015 (462 milioni di Euro negativi) per effetto principalmente del pagamento delle imposte sulle plusvalenze generate dalla cessione degli immobili francesi e degli investimenti effettuati per la realizzazione del terzo edificio locato a Sky.

## 5 - 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

- In data 2 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 ed ha convocato l'Assemblea degli azionisti per il giorno 14 marzo 2016 (in prima convocazione) ed occorrendo per il giorno 15 marzo (in seconda convocazione). La stessa riunione consiliare ha approvato le linee guida strategiche per il periodo 2016-2017.
- In data 14 marzo 2016 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 ed ha nominato il Collegio Sindacale per il triennio 2016 – 2017 – 2018, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018, che risulta composto dai seguenti membri:

sindaci effettivi: Giuseppe Galeano, Elena Nembrini e Salvatore Spiniello;

sindaci supplenti: Francesca Monti e Michela Zeme.

I sindaci effettivi Giuseppe Galeano ed Elena Nembrini ed il sindaco supplente Francesca Monti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.

Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, 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.

L'assemblea ha determinato il compenso al Collegio Sindacale nella seguente misura annua per l'intera durata del mandato: 45.000 euro al Presidente del Collegio Sindacale e 30.000 euro ciascuno ai sindaci effettivi.

- In data 2 febbraio 2016 la società Risanamento da una parte e l'Agenzia delle Entrate dall'altra, quest'ultima in persona dei rappresentanti della Direzione Regionale della Lombardia e della Direzione provinciale I di Milano, hanno sottoscritto un accordo di conciliazione giudiziale riguardante gli avvisi di accertamento notificati dall'Ufficio tra il 22 dicembre 2011 ed il 22 dicembre 2014 relativi a tutti i periodi d'imposta compresi tra il 2005 ed il 2009. Tali avvisi di accertamento riguardavano l'intero complesso di operazioni di acquisto di taluni immobili e contestavano sostanzialmente presunte indebite detrazioni di IVA e indebite deduzioni di costi ai fini delle imposte dirette oltre che presunte emissioni di fatture per asserite operazioni inesistenti.

Unitamente alle predette contestazioni sono state altresì definiti taluni rilievi minori contestati in atti notificati tra il 2011 e il 2012 e relativi ai periodi di imposta 2006 e 2007.

Nello specifico la società a fronte di importi accertati per circa 168 milioni di euro tra imposte, sanzioni ed interessi si è impegnata a versare in quattro anni - con rate trimestrali la prima a decorrere dal mese di febbraio 2016 - una somma omnicomprensiva di euro 18 milioni, pari a circa il 10,5% dell'intera pretesa.

Nel ribadire la correttezza del proprio operato, peraltro supportata da plurimi pareri di qualificati professionisti, la Società ha quindi ritenuto in un'ottica deflattiva del contenzioso aderire a tale definizione anche in considerazione della rilevante e consistente riduzione della pretesa dell'Ufficio (quasi il 90%).

Inoltre la Società si è riservata di richiedere la riattribuzione delle perdite fiscali, pari a circa 5 milioni, che sono state utilizzate da Risanamento S.p.A. per ridurre, attraverso l'applicazione della procedura prevista dall'art. 40-bis, comma 3, del Dpr 29 settembre 1973, n. 600, i maggiori imponibili accertati ai fini Ires per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009.

Infine per effetto dell'accordo raggiunto sono state poste le basi per definire, senza costi aggiuntivi e con i medesimi criteri, gli avvisi di accertamento notificati in data 22 dicembre 2015 per il periodo di imposta 2010 e riferiti alle medesime operazioni immobiliari oggetto di definizione.

Si ricorda in conclusione che gli effetti economici della conciliazione sono stati interamente recepiti e contabilizzati nell'esercizio 2015.

## **b) Progetti di sviluppo**

### *Area Milano Santa Giulia*

Il dissequestro totale dell'area intervenuto nel 2015 ha rappresentato un elemento essenziale per il rilancio del Progetto di sviluppo di Milano Santa Giulia; conseguentemente sono proseguite le attività propedeutiche sia alla approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte nello specifico.

#### Macrounità 1 (Zona Sud/Rogoredo )

E' stato siglato un accordo in esclusiva con Punto Service Scarl (una primaria società di gestione della RSA - Residenza Sanitaria Assistita) per la costruzione e la gestione di una struttura da 120 posti letto di complessivi 5.200 mq circa. Nel gennaio 2016 la suddetta società ha sciolto la riserva relativa alla due diligence dichiarando il proprio interesse a proseguire la valutazione sulla fattibilità dell'operazione; conseguentemente è stato redatto un progetto che attualmente è all'esame delle strutture tecniche per definirne i costi di realizzazione. Contemporaneamente, è stato avviato il processo amministrativo teso al rilascio del permesso di costruire.

Con riferimento ai lavori relativi alla Piazza antistante il complesso SKY, si segnala che gli stessi hanno avuto una sospensione, in relazione alla richiesta da parte del Comune di alcune varianti progettuali che sono state approvate con un nuovo permesso di costruire rilasciato lo scorso 8 marzo

2016. Alla data odierna i lavori sono ripresi e si prevede che vengano terminati entro il corrente anno.

### Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze “Ellisse”) – Zona Nord

Il lungo lavoro di confronto con l’Amministrazione Comunale e con tutti gli Enti preposti al fine di definire gli aspetti quantitativi di offerta dei servizi pubblici e spazi verdi e delle superfici edificabili si è concretizzato con la delibera di Giunta del 22 gennaio 2016 che ha approvato il progetto presentato nel gennaio 2014 cristallizzando le superfici edificabili nonché le opere di urbanizzazione a corredo; conseguentemente è stato promosso l’Accordo di Programma inviando il progetto in Regione Lombardia per il prosieguo dell’iter amministrativo.

Si fa presente che la scadenza dell’attuale Convenzione (marzo 2015) è prorogata al 16 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 (decreto “Salva Italia”). In aggiunta si evidenzia che il “Legittimo impedimento” connesso al provvedimento di sequestro intercorso (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) ha prorogato il cronoprogramma per l’esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla Convenzione per pari periodo..

\*\*\*\*\*

Relativamente al Piano di bonifica delle “aree Nord” si resta in attesa della sentenza relativa all’udienza che si è tenuta lo scorso 16 Marzo, data alla quale è stata rinviata l’udienza del 17 dicembre 2015 per poter esaminare la nuova documentazione acquisita in tale data. A valle della sentenza e delle conseguenti motivazioni, la Società sarà in grado di redigere un Piano Operativo di Bonifica da sottoporre agli Enti.

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

Nel periodo in esame è stata effettuata la cessione dell’immobile di Amiens per un importo di euro 2,1 milioni di euro a fronte di un valore di carico di circa 1,9 milioni di euro.

\*\*\*\*\*

Con riferimento al processo di vendita del portafoglio immobiliare costituito dai seguenti tre asset: “Complesso SKY”, “Torri del Quertesolo” e “Grosio”, previsto nelle linee guida strategiche di Gruppo 2016/2017 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2016 (e comunicato al mercato in pari data) è stato conferito mandato congiunto agli advisor CBRE e Leonardo & Co, per l’assistenza nella dismissione di detti immobili, attraverso un processo strutturato e competitivo nazionale ed internazionale.

Il processo è iniziato nel mese di marzo invitando un numero significativo e selezionato di investitori qualificati (circa 90) a manifestare il loro interesse ed eventualmente le proprie offerte non vincolanti. A seguito di questa prima fase si individuerà una short list d’offerenti, ai quali sarà chiesto di formulare un’offerta vincolante. La conclusione del processo di selezione allo stato è attesa entro il prossimo mese di luglio.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2016, espone un risultato netto negativo di 6,8 milioni di Euro, contro una perdita netta di 9,6 milioni di Euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

€/000	31-mar-16	31-mar-15	31-dic-15
Ricavi	3.708	993	3.829
Produzione interna	(1.691)	458	(348)
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>2.017</b>	<b>1.451</b>	<b>3.481</b>
Costi esterni operativi	(3.464)	(4.569)	(15.888)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(1.447)</b>	<b>(3.118)</b>	<b>(12.407)</b>
Costi del personale	(1.054)	(1.067)	(4.632)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(2.502)</b>	<b>(4.185)</b>	<b>(17.039)</b>
Ammortamenti ed accantonamenti	(984)	(571)	(21.181)
<b>RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>(3.485)</b>	<b>(4.756)</b>	<b>(38.220)</b>
Risultato dell'area accessoria	(110)	(160)	(528)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	151	84	13.864
Risultato dell'area straordinaria	(336)	(264)	(1.437)
Oneri finanziari	(3.453)	(3.761)	(15.042)
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>(7.234)</b>	<b>(8.857)</b>	<b>(41.363)</b>
Imposte sul reddito	(34)	(14)	1.124
<b>RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(7.268)</b>	<b>(8.871)</b>	<b>(40.239)</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	486	(695)	(8.125)
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(6.782)</b>	<b>(9.566)</b>	<b>(48.364)</b>

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili come detto in precedenza, 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 2 milioni di Euro, si raffronta con il dato del 31 marzo 2015 (1,5 milioni di Euro); lo scostamento è da attribuire in buona parte agli effetti derivanti dalla cessione dell'immobile di Amiens.

I “costi esterni operativi” (pari a 3,5 milioni di Euro al 31 marzo 2016) evidenziano una riduzione rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2015 (4,6 milioni di Euro), e si riferiscono principalmente a spese correlate alla gestione e valorizzazione degli immobili (1,1 milioni di Euro), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili (0,5 milioni di Euro), ad emolumenti per organi sociali (0,3 milioni di Euro) ed a oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni (0,8 milioni di Euro).

I “costi del personale” risultano sostanzialmente invariati rispetto a quanto rilevato nei primi tre mesi dello scorso esercizio.

La voce “Oneri finanziari”, che al 31 marzo 2015 ammonta a circa 3,5 milioni di Euro, risulta in diminuzione rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente (ammontante a circa 3,8 milioni di Euro).

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

€/000	31-mar-16	31-dic-15	31-mar-15
Attività non correnti	71.043	291.059	275.528
Attività correnti	738.888	742.594	742.783
Attività destinate alla vendita	222.144	5.200	5.200
Passività non correnti	(121.206)	(131.473)	(117.865)
Passività correnti	(34.613)	(31.861)	(148.174)
<b><i>CAPITALE INVESTITO NETTO</i></b>	<b><i>876.256</i></b>	<b><i>875.519</i></b>	<b><i>757.472</i></b>
Patrimonio netto di Gruppo	250.016	256.740	295.291
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>250.016</b>	<b>256.740</b>	<b>295.291</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>626.240</b>	<b>618.779</b>	<b>462.181</b>
<b><i>MEZZI FINANZIARI NETTI</i></b>	<b><i>876.256</i></b>	<b><i>875.519</i></b>	<b><i>757.472</i></b>

Il “Capitale investito netto” al 31 marzo 2016, si presenta in linea rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2015, ed in aumento rispetto al dato al 31 marzo 2015 per effetto della estinzione del debito tributario connesso alla cessione del portafoglio immobiliare parigino.

Si evidenzia, rispetto al dato del 31 dicembre 2015, l’incremento della voce “Attività destinate alla vendita” da attribuirsi alla riclassificazione del complesso Sky a discapito della voce attività non correnti.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 250 milioni di Euro positivi contro i 256,7 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2015 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
● Passività finanziarie correnti	(406.744)	(413.634)	(428.906)
● Passività finanziarie non correnti	(12.033)	(249.106)	(240.307)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	(241.246)	0	0
● Disponibilità e cassa	33.525	43.703	206.059
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	258	258	973
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(626.240)</b>	<b>(618.779)</b>	<b>(462.181)</b>

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 405,5 milioni di euro e 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 7 milioni di euro, delle passività per locazioni finanziarie per 4,6 milioni di euro e della valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 0,5 milioni di euro. Tali poste sono rettificate in diminuzione, nell’ambito del criterio del “costo ammortizzato” previsto dai principi contabili internazionali, dell’importo non ancora ammortizzato degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 0,1 milioni di euro.

- le **“Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita”** evidenziano il debito strettamente correlato al complesso immobiliare Sky pari a 249,9 milioni di euro al netto delle disponibilità liquide vincolate pari a 7,7 milioni di euro. Il debito è rettificato in diminuzione, nell’ambito del criterio del “costo ammortizzato” previsto dai principi contabili internazionali, dell’importo non ancora ammortizzato degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 0,9 milioni 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 3,1 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

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

(valori in €/000)

	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
● Passività finanziarie correnti	(559.106)	(552.332)	(494.008)
● Passività finanziarie non correnti	(7.383)	(7.368)	(21.843)
● Disponibilità e cassa	9.836	11.434	8.923
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	402.141	395.976	356.403
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(154.512)</b>	<b>(152.291)</b>	<b>(150.525)</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 308,4 milioni di euro e debiti per finanziamenti da controllate per 250,7 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 7 milioni di euro e passività e altri debiti finanziari per 0,5 milioni di euro. Tali poste sono ridotte, nell'ambito dell'applicazione del principio del "costo ammortizzato", dell'importo residuo degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 0,1 milioni di euro.

**I crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 401,8 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.

## 7 - 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 2015 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 31 marzo 2016 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 626 milioni di euro (negativa).

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

	31 dic 13	31 dic 14	31 dic 15	31 mar 16
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>1.824(*)</b>	<b>443</b>	<b>619</b>	<b>626</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 31 marzo 2016 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

\*\*\*\*\*

Sono state formulate alle banche (anche azioniste della Società) richieste concernenti la proroga del termine di rimborso al 31 dicembre 2017 per i seguenti finanziamenti:

- o Linea di backup per rimborso POC (pari a circa 221 milioni di euro);
- o Linea di credito per cassa anticipazione rimborso iva (pari a 20 milioni di euro);
- o Debiti non ipotecari – chirografari residui (pari a circa 12 milioni di euro);
- o Debito per differenziali maturati su IRS ristrutturato relativo al contratto di finanziamento in capo a MSG Residenze (pari a circa 15 milioni di euro).

A tal riguardo si evidenzia che ad oggi gli organismi tecnici dei principali istituti coinvolti hanno già manifestato plurimi e formali riscontri circa il positivo accoglimento delle suddette richieste comunicando la disponibilità a sottoporle con parere positivo ai propri competenti organi deliberanti.

\*\*\*\*\*

### Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 31 marzo 2016 è di 4,1 milioni di euro (di cui 0,3 verso parti correlate), contro i 1,6 milioni al 31 dicembre 2015 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 2,4 milioni di euro come al 31 dicembre 2015.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2016 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2016 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

#### Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 marzo 2016 è in essere un'ingiunzione di pagamento per un totale di circa 0,3 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a una società del gruppo ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

\*\*\*\*\*

#### Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2015.

Risanamento S.p.A.

In data 7 marzo 2016 la Direzione Regionale della Lombardia, Ufficio Grandi Contribuenti, ha disposto in autotutela l'annullamento dell'atto di contestazione n. TMBCOP00176/2013; detto atto, relativo al periodo d'imposta 2006, recava irrogazione di sanzioni per Euro 306.000.

RI Investimenti S.r.l.

In data 20 gennaio 2016 la Direzione Provinciale I di Milano ha iniziato una verifica fiscale ai fini delle imposte dirette ed IVA per il periodo d'imposta 2011.

La verifica, che si è conclusa in data 22 aprile 2016 con la consegna del Processo Verbale di Constatazione, non ha evidenziato alcun rilievo ai fini Ires, Irap ed IVA.

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

In merito ai rapporti intrattenuti dal Gruppo con parti correlate si precisa che tali rapporti rientrano nell'ambito dell'ordinaria gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

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

### RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Attività destinate alla vendita	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali	Passività correl. ad att. destinate alla vendita
Società Collegate	258						
Società Correlate (Istituti di credito)		9.113	51	7.726	(294.680)		(147.886)
Altre società Correlate						(647)	
<b>Totale</b>	<b>258</b>	<b>9.113</b>	<b>51</b>	<b>7.726</b>	<b>(294.680)</b>	<b>(647)</b>	<b>(147.886)</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	Risultato da attività dest. alla vendita
Società Correlate (Istituti di credito)			(319)	1	(2.554)	(1.433)
Altre società Correlate	323	147				
<b>Totale</b>	<b>323</b>	<b>147</b>	<b>(319)</b>	<b>1</b>	<b>(2.554)</b>	<b>(1.433)</b>

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

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

### RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	401.883		5.157	(250.739)	(44.805)
Società Collegate	258				
Società Correlate (Istituti di credito)		7.275	51	(214.071)	
Altre società Correlate			0		(647)
<b>Totale</b>	<b>402.141</b>	<b>7.275</b>	<b>5.208</b>	<b>(464.810)</b>	<b>(45.452)</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	616			3.153	(1.942)
Società Correlate (Istituti di credito)			(65)	0	(2.206)
Altre società Correlate	323	147			
<b>Totale</b>	<b>939</b>	<b>147</b>	<b>(65)</b>	<b>3.153</b>	<b>(4.148)</b>

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

## **10 - Eventi successivi**

Non si evidenziano eventi successivi di rilievo successivi al 31 marzo 2016.

## 11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2015 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione si conferma che l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2016, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" e di "reddito" presenti in portafoglio e si focalizzerà nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Quest'ultima relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentrerà sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma mentre per l'area Sud (già edificata per l'85%) potrà prevedere – qualora ve ne siano le condizioni – l'inizio della realizzazione dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l'edificazione.

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 2016 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti delle eventuali cessioni, risulterà di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2015.

## 12 - Prospetti contabili consolidati

### Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-	2	-
- Attività immateriali a vita definita		-	-	2	-
Attività materiali	1)				
- Investimenti immobiliari		32	219.671	202.955	(219.639)
- Immobili di proprietà		42.166	42.612	43.948	(446)
- Altri beni		5.629	5.650	5.734	(21)
		47.827	267.933	252.637	(220.106)
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)		1	1	102	-
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		258	258	957	-
di cui con parti correlate		258	258	957	-
- Crediti vari e altre attività non correnti		23.215	23.125	22.787	90
		23.474	23.384	23.846	90
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>71.301</b>	<b>291.317</b>	<b>276.485</b>	<b>(220.016)</b>
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	703.371	705.080	705.868	(1.709)
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	35.517	37.514	36.915	(1.997)
di cui con parti correlate		51	55	1.548	(4)
Titoli e partecipazioni		-	-	16	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	33.525	43.703	206.059	(10.178)
di cui con parti correlate		9.113	13.442	27.652	(4.329)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>772.413</b>	<b>786.297</b>	<b>948.858</b>	<b>(13.884)</b>
Attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		7.726	-	-	7.726
di cui con parti correlate		7.726	-	-	7.726
di natura non finanziaria		224.881	5.200	5.200	219.681
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>232.607</b>	<b>5.200</b>	<b>5.200</b>	<b>227.407</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>1.076.321</b>	<b>1.082.814</b>	<b>1.230.543</b>	<b>(6.493)</b>
Patrimonio netto:	7)				
quota di pertinenza della Capogruppo		250.016	256.740	295.291	(6.724)
quota di pertinenza dei Terzi		-	-	-	-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>250.016</b>	<b>256.740</b>	<b>295.291</b>	<b>(6.724)</b>
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	8)	12.033	249.106	240.307	(237.073)
di cui con parti correlate		-	142.316	152.429	(142.316)
Benefici a dipendenti		1.713	1.836	1.737	(123)
Passività per imposte differite		9.335	12.030	13.274	(2.695)
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	91.629	111.253	88.966	(19.624)
Debiti vari e altre passività non correnti		18.529	6.354	13.888	12.175
di cui con parti correlate		335	335	-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>133.239</b>	<b>380.579</b>	<b>358.172</b>	<b>(247.340)</b>
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	10)	406.744	413.634	428.906	(6.890)
di cui con parti correlate		294.680	296.656	374.596	(1.976)
Debiti tributari		6.840	1.967	112.937	4.873
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	11)	27.773	29.894	35.237	(2.121)
di cui con parti correlate		312	312	3.802	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>441.357</b>	<b>445.495</b>	<b>577.080</b>	<b>(4.138)</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		248.972	-	-	248.972
di cui con parti correlate		147.886	-	-	147.886
di natura non finanziaria		2.737	-	-	2.737
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>		<b>251.709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>251.709</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>		<b>826.305</b>	<b>826.074</b>	<b>935.252</b>	<b>231</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>1.076.321</b>	<b>1.082.814</b>	<b>1.230.543</b>	<b>(6.493)</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	1° trimestre 2016	1° trimestre 2015	31 dicembre 2015	variazioni a - b	
		a	b		assolute	%
Ricavi	12)	2.752	692	3.055	2.060	298
<i>di cui con parti correlate</i>		323	323	1.293	0	
Variazione delle rimanenze	3)	(1.691)	458	(348)	(2.149)	(469)
Altri proventi	13)	956	301	774	655	218
<i>di cui con parti correlate</i>		147	291	746	(144)	
Valore della produzione		<b>2.017</b>	<b>1.451</b>	<b>3.481</b>	566	39
Costi per servizi	14)	(3.137)	(4.202)	(14.427)	1.065	(25)
<i>di cui con parti correlate</i>		(319)	(559)	(1.292)	240	
Costi del personale		(1.054)	(1.067)	(4.632)	13	(1)
Altri costi operativi	15)	(957)	(627)	(21.296)	(330)	53
<i>di cui non ricorrenti</i>				(19.000)		
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(3.131)</b>	<b>(4.445)</b>	<b>(36.874)</b>	<b>1.314</b>	<b>(30)</b>
Ammortamenti		(465)	(470)	(1.875)	5	(1)
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(336)	(264)	(1.437)	(72)	27
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(3.932)</b>	<b>(5.179)</b>	<b>(40.186)</b>	<b>1.247</b>	<b>(24)</b>
Proventi finanziari		151	90	13.864	61	68
<i>di cui con parti correlate</i>		1	-	2	1	
Oneri finanziari		(3.453)	(3.768)	(15.041)	315	(8)
<i>di cui con parti correlate</i>		(2.554)	(3.313)	(10.252)	759	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(7.234)</b>	<b>(8.857)</b>	<b>(41.363)</b>	<b>1.623</b>	<b>(18)</b>
Imposte sul reddito del periodo		(34)	(14)	1.124	(20)	143
<b>PERDITA DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(7.268)</b>	<b>(8.871)</b>	<b>(40.239)</b>	<b>1.603</b>	<b>(18)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita	16)	486	(695)	(8.125)	1.181	(170)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.433)	(687)	(5.131)	(746)	
<b>PERDITA DEL PERIODO</b>		<b>(6.782)</b>	<b>(9.566)</b>	<b>(48.364)</b>	<b>2.784</b>	<b>(29)</b>
Attribuibile a:						
- Perdita del periodo attribuibile alla Capogruppo		(6.782)	(9.566)	(48.364)	2.784	(29)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-

(euro)	a	b		Variazioni a - b	
				assolute	%
- Utile per azione base:					
- da attività in funzionamento	(0,0040)	(0,0049)	(0,0223)	0,0009	(18)
- da attività destinate alla vendita	0,0003	(0,0004)	(0,0045)	0,0007	(170)
- Utile per azione base	(0,0037)	(0,0053)	(0,0268)	0,0015	(18)

In ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per il primo trimestre 2016 sia per il primo trimestre 2015 ed il 31 dicembre 2015.

**Conto economico consolidato complessivo**

(migliaia di euro)	1° trimestre 2015	1° trimestre 2015	31.12.2015	variazioni a - b	
	a	b		assolute	%
<b>Perdita del periodo</b>	<b>(6.782)</b>	<b>(9.566)</b>	<b>(48.364)</b>	<b>2.784</b>	<b>(29)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio</b>					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo	80	128	468	(48)	(38)
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte	(22)	(35)	(128)	13	-
	<b>58</b>	<b>93</b>	<b>340</b>	<b>(35)</b>	<b>(38)</b>
<b>Totale utile (perdita) complessivo del periodo</b>	<b>(6.724)</b>	<b>(9.473)</b>	<b>(48.024)</b>	<b>2.749</b>	<b>(29)</b>
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	(6.724)	(9.473)	(48.024)	2.749	(29)
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					

### Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2016

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo		
<b>Saldo al 1° gennaio 2016</b>	<b>382.302</b>	<b>(240)</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(124.225)</b>	<b>256.740</b>	<b>256.740</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2016</b>						
Fair value attività finanziarie		58			58	58
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>		<b>58</b>			<b>58</b>	<b>58</b>
Utile (perdita) netto del periodo				(6.782)	(6.782)	(6.782)
<b>Saldo al 31 marzo 2016</b>	<b>382.302</b>	<b>(182)</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(131.007)</b>	<b>250.016</b>	<b>250.016</b>

### Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2015

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo		
<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 primo trimestre 2015</b>						
Fair value attività finanziarie		93			93	93
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>		<b>93</b>			<b>93</b>	<b>93</b>
Utile (perdita) netto del periodo				(9.566)	(9.566)	(9.566)
<b>Saldo al 31 marzo 2015</b>	<b>382.302</b>	<b>(487)</b>	<b>(1.097)</b>	<b>(85.427)</b>	<b>295.291</b>	<b>295.291</b>

## Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	1° trimestre 2016	1° trimestre 2015	31.12.2015
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>			
Utile (perdita) del periodo	(6.782)	(9.566)	(48.364)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	469	1.489	7.039
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)		326	2.137
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	318		46
Variazione fondi	(1.092)	(18)	22.368
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	20	485	(852)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(191)	(749)	(2.031)
Cessioni di portafoglio immobiliare	2.100		280
Variazione netta delle attività e passività commerciali	(1.988)	(3.197)	(127.522)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>(4)</i>	<i>(134)</i>	<i>(2.131)</i>
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>	<b>(7.146)</b>	<b>(11.230)</b>	<b>(146.899)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti in attività materiali	(95)	(7.934)	(28.778)
Investimenti/cessioni in partecipazioni			97
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	(300)	(105)	222
<i>di cui parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.034</i>
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(395)</b>	<b>(8.039)</b>	<b>(28.459)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>			
Variazione netta delle passività finanziarie	5.089	(27.271)	(33.404)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>3.594</i>	<i>(31.129)</i>	<i>(119.310)</i>
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>5.089</b>	<b>(27.271)</b>	<b>(33.404)</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>(2.452)</b>	<b>(46.540)</b>	<b>(208.762)</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>	<b>43.703</b>	<b>252.465</b>	<b>252.465</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>41.251</b>	<b>205.925</b>	<b>43.703</b>

(migliaia di euro)	1° trimestre 2016	1° trimestre 2015	31.12.2015
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	5.918	7.104	6.218
Imposte sul reddito pagate	1.231	15	639
Interessi pagati	2.210	3.897	20.430

## 13 - 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 3 maggio 2016.

### Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2016 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2015 si segnala la liquidazione della “società controllata consolidata con il metodo integrale” Etoile Deuxième S.à.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2015 invece non si segnalano ingressi o uscite.

Al 31 marzo 2016 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2016		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	13	9	22
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
<b>Totale imprese</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>23</b>

### Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1<sup>a</sup> gennaio 2016 sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 alla quale si rimanda.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ai quali si rimanda.

In ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per il primo trimestre 2016 sia per il primo trimestre 2015 ed il 31 dicembre 2015.

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

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

### **Uso di stime**

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

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

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

### Nota 1 – Attività materiali

Si evidenzia di seguito la composizione di tale voce:

	31.03.2016			31.12.2015		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Investimenti immobiliari	46	14	32	250.618	30.998	219.620
Immobilizzazioni in corso e acconti				51		51
	46	14	32	250.669	30.998	219.671
Immobili di proprietà	60.225	18.059	42.166	60.225	17.613	42.612
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	18.059	42.166	60.225	17.613	42.612
Altri beni	6.544	2.915	3.629	6.542	2.892	3.650
Acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.324	4.695	5.629	10.322	4.672	5.650
<b>Totale</b>	<b>70.595</b>	<b>22.768</b>	<b>47.827</b>	<b>321.216</b>	<b>53.283</b>	<b>267.933</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti e svalutazioni	31.03.2016
Investimenti immobiliari	219.620	93	(219.681)		32
Immobilizzazioni in corso e acconti	51		(51)		
	219.671	93	(219.732)		32
Immobili di proprietà	42.612			(446)	42.166
Immobilizzazioni in corso e acconti					
	42.612			(446)	42.166
Altri beni	3.650	2		(23)	3.629
Acconti	2.000				2.000
	5.650	2		(23)	5.629
<b>Totale</b>	<b>267.933</b>	<b>95</b>	<b>(219.732)</b>	<b>(469)</b>	<b>47.827</b>

Tra gli “*investimenti immobiliari*” la riduzione è imputabile esclusivamente alla riclassifica del fabbricato SKY nella posta “*attività destinate alla vendita*”; la Società infatti ha avviato il processo di valorizzazione relativo all’immobile SKY attraverso una procedura competitiva nazionale ed internazionale ad oggi in corso.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

## Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	31.03.2016	31.12.2015	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	1	1	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	258	258	-
Crediti vari e altre attività non correnti	23.215	23.125	90
<b>Totale</b>	<b>23.474</b>	<b>23.384</b>	<b>90</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 una quota partecipativa di minoranza in una 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 8 (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 23.116 migliaia). Si ricorda che tale credito è in pegno agli istituti bancari che hanno erogato una linea di credito per cassa di euro 20 milioni quale anticipo su tale credito chiesto a rimborso.

## Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	31.03.2016
• Prodotti in corso di lavorazione	653.570	208	(1.900)	651.878
• Prodotti finiti e merci	51.437			51.437
• Acconti	73		(17)	56
<b>Totale</b>	<b>705.080</b>	208	(1.917)	<b>703.371</b>

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2015. Si evidenziano tra gli “incrementi” le capitalizzazioni per opere di urbanizzazione ed i costi di progettazione sull’area Milano Santa Giulia e tra i “decrementi” la cessione del complesso immobiliare sito in Francia (Amiens) per un corrispettivo di 2.100 migliaia di euro.

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

Sono così analizzabili:

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Variazione</b>
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	1.035	2.106	(1.071)
• Crediti verso parti correlate	51	55	(4)
	<b>1.086</b>	<b>2.161</b>	<b>(1.075)</b>
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Crediti verso altri	34.431	35.353	(922)
<b>Totale</b>	<b>35.517</b>	<b>37.514</b>	<b>(1.997)</b>

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto del fondo svalutazione di 3.144 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 8 (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 è pari a 32.436 migliaia di euro; tra questi si segnalano i crediti IVA per un importo di 30.331 migliaia di euro.

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

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 33.525 mila (di cui euro 9.113 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato nel paragrafo 8 cui si rimanda); tali disponibilità sono la diretta conseguenza della cessione del patrimonio immobiliare francese avvenuta nel corso dei precedenti esercizi.

Il decremento, rispetto al 31 dicembre 2015 (ove l’ammontare delle disponibilità era di 43.703 migliaia di euro) è principalmente imputabile alla riclassifica tra le “*attività destinate alla vendita*” dei depositi vincolati in virtù del contratto di finanziamento sull’edificio SKY per un importo di 7.726 migliaia di euro (si rimanda alla Nota 5).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 3,1 milioni di euro (contro i 9,3 milioni vincolati al 31 dicembre 2015) ed è relativa 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 – Attività destinate alla vendita e passività correlate ad attività destinate alla vendita***

Tra le “attività destinate alla vendita di natura non finanziaria” sono stati classificati:

- l’opera dell’artista Anisch Kapoor (per euro 5.200 mila) per la quale è stato rinnovato in mandato di vendita ad un intermediario;
- i fabbricati SKY per un valore di 219.681 migliaia di euro; la Società infatti ha avviato il processo di valorizzazione relativo ai suddetti immobili attraverso una procedura competitiva nazionale ed internazionale ad oggi in corso.

Tra le “attività destinate alla vendita di natura finanziaria” sono stati classificati depositi su conti correnti vincolati in virtù del contratto di finanziamento sull’edificio SKY per un importo di 7.726 migliaia di euro (interamente riferiti a parti correlate).

Tra le “passività correlate ad attività destinate alla vendita di natura finanziaria” sono state riclassificate tutte linee di finanziamento correlate con i fabbricati SKY (al netto dei relativi oneri accessori) il cui importo, al 31 marzo 2016, ammonta a 248.972 migliaia di euro (di cui 147.886 migliaia di euro riferite a parti correlate).

Infine tra “le passività correlate ad attività destinate alla vendita di natura non finanziaria” è stata classificata la fiscalità differita, pari a 2.737 migliaia di euro, connessa ai fabbricati SKY.

## ***Nota 7 – Patrimonio Netto***

Come si rileva nel “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto”, la variazione intervenuta nell’esercizio 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 182 mila e nel corso del periodo ha subito un miglioramento di euro 58 mila rispetto al dato del 31 dicembre 2015, ove tale riserva era negativa per euro 240 mila.

Non risultano emesse azioni di godimento.

## Nota 8 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 12.033 migliaia di euro interamente riferite a banche terze.

	31.03.2016	31.12.2015	Variazione
Debiti verso banche non correnti	6.925	243.688	(236.763)
Altri debiti finanziari	459	455	4
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	4.649	4.963	(314)
<b>Totale</b>	<b>12.033</b>	<b>249.106</b>	<b>(237.073)</b>

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” si è sensibilmente decrementato in virtù della riclassifica, tra le “passività correlate ad attività destinate alla vendita” delle linee di finanziamento connesse ai fabbricati SKY; per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 6.

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 459 mila (euro 455 mila al 31 dicembre 2015) comprendono esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*” di euro 4.649 mila (euro 4.963 mila al 31 dicembre 2015) si riferiscono ai debiti per leasing scadenti oltre i 12 mesi.

## Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata di euro 19.624 mila, è così dettagliata:

	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	31.03.2016
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	21.062	1	(18.654)	2.409
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	76.883		(171)	76.712
Altri fondi	13.308		(800)	12.508
<b>Totale</b>	<b>111.253</b>			<b>91.629</b>

Il sensibile decremento riguarda il “*fondo per rischi di natura fiscale e tributaria*” ed è relativo alla riclassifica tra i debiti della quota di fondo connessa alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009, intercorsa in data 2 febbraio 2016, come ampiamente dettagliato nel paragrafo 5 (Descrizione dei fatti più significativi del periodo) cui si rimanda. L’onere della conciliazione è stato rateizzato in più anni; la riclassifica è quindi stata effettuata per la quota corrente nei “debiti tributari” mentre per la quota non corrente tra i “debiti vari e altre passività non correnti”

Il “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” e gli “*altri fondi*” sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2015.

### Nota 10 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 406.744 migliaia di euro di cui 294.680 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2016	31.12.2015	Variazione
Debiti verso banche correnti	405.476	412.378	(6.902)
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.268	1.256	12
<b>Totale</b>	<b>406.744</b>	<b>413.634</b>	<b>(6.890)</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 dalla quota residua della “linea Back Up”.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.268 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi.

### Nota 11 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31.03.2016	31.12.2015	Variazione
<b>Debiti commerciali:</b>			
• Debiti verso fornitori	20.034	21.866	(1.832)
• Acconti	2.309	2.309	0
	<b>22.343</b>	<b>24.175</b>	<b>(1.832)</b>
<b>Debiti vari e altre passività correnti:</b>			
• Debiti verso istituti di previdenza	311	406	(95)
• Dividendi deliberati, ma ancora da corrispondere ad azionisti	30	30	0
• Altre passività correnti	5.089	5.283	(194)
	<b>5.430</b>	<b>5.719</b>	<b>(289)</b>
<b>Totale</b>	<b>27.773</b>	<b>29.894</b>	<b>(2.121)</b>

I saldi sono lievemente ridotti rispetto a quelli del 31 dicembre 2015; la posta “*altre passività correnti*” comprende debiti verso parti correlate per euro 312 mila.

\*\*\*\*\*

Prima di analizzare le principali poste di conto economico si ricorda che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per il primo trimestre 2016 sia per il primo trimestre 2015.

### **Nota 12 – Ricavi**

Di seguito si indica la composizione della posta "Ricavi":

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Affitti e locazioni	652	692
Vendita aree e immobili	2.100	-
<b>Totale</b>	<b>2.752</b>	<b>692</b>

La voce "affitti e locazioni" è in linea con il precedente periodo, tale posta comprende anche 323 mila euro di ricavi conseguiti verso parti correlate.

La voce "vendita aree e immobili" si riferisce interamente al prezzo di cessione del fabbricato sito in Amiens (Francia) avvenuta nel corso del mese di gennaio 2016; tale cessione ha generato un margine lordo di 200 mila euro.

### **Nota 13 – Altri proventi**

Tale voce ammonta a euro 956 mila (contro i 301 mila del precedente periodo) e ricomprende il provento derivante da rilascio di fondi rischi in esubero per euro 800 mila; la parte restante è composta quasi esclusivamente da rivalse su inquilini.

Si segnala infine che la posta comprende proventi, pari a euro 147 mila, conseguiti verso parti correlate.

### **Nota 14 – Costi per servizi**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	428	1.162
Gestione immobili	631	520
Consulenze, legali e notarili	435	515
Commissioni su fidejussioni	848	847
Altri servizi	795	1.158
<b>Totale</b>	<b>3.137</b>	<b>4.202</b>

Il decremento è riconducibile principalmente alle poste "bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni" e "altri servizi".

Si segnala infine che la posta comprende oneri, pari a euro 319 mila, rilevati verso parti correlate.

## **Nota 15 – Altri costi operativi**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Iva indetraibile	99	153
Accantonamenti per rischi ed oneri	1	101
IMU	231	239
Svalutazioni e perdite su crediti	518	-
Altri oneri	108	134
<b>Totale</b>	<b>957</b>	<b>627</b>

L'incremento rispetto al precedente periodo è riconducibile a un onere non ricorrente rilevato tra le "svalutazioni e perdite su crediti".

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

In ossequio ai principi contabili internazionali (IFRS 5) sono stati riclassificati in tale voce tutte le componenti reddituali relative:

- alla gestione dei fabbricati SKY per euro 1.065 positivi; la Società infatti ha avviato, nel corso del periodo, il processo di valorizzazione relativo suddetti immobili attraverso una procedura competitiva nazionale ed internazionale ad oggi in corso.
- alla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare parigino (ceduto nei precedenti esercizi) che alla data del 31 marzo 2016 ammontano a euro 579 mila negativi;

Si segnala che la posta comprende oneri, pari a 1.433 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

## **Consistenza del personale**

Nel corso del primo trimestre 2016 si è registrata l'uscita di un dipendente; la consistenza del personale al 31 marzo 2016 è composta da 34 unità di cui 8 dirigenti e 26 impiegati e quadri.

## **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: 9,4 milioni di euro (con piano di ammortamento)

Paga: Tasso fisso

Riceve: Euribor a 6 mesi

Periodicità regolamenti: Semestrale

Scadenza: 2017

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

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.