



RISANAMENTO SpA

Milano, 4 maggio 2017

COMUNICATO STAMPA

APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2017

- **Perdita consolidata pari ad euro 4,5 milioni di euro in miglioramento rispetto alla perdita di 6,8 milioni di Euro registrata al 31 marzo 2016**
- **Posizione finanziaria consolidata netta pari a 652 milioni di euro (negativa) a fronte di 626 milioni di Euro (negativi) registrati al 31 marzo 2016 e di 648 milioni di Euro (negativi) registrati al 31 dicembre 2016**
- **Patrimonio consolidato netto positivo pari 187 milioni di euro a fronte di 250 milioni di euro al 31 marzo 2016 e 191 milioni di euro al 31 dicembre 2016**
- **Avanzate trattative con LendLease sull'iniziativa Milano Santa Giulia**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi ieri 3 maggio 2017 sotto la presidenza del Dott. Claudio Calabi, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2017 che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

€/000	31-mar-17	31-mar-16	31-dic-16
Ricavi	652	2.752	4.719
Variazione delle rimanenze	453	(1.691)	(13.885)
Altri proventi	183	956	5.165
Valore della produzione	1.288	2.017	(4.001)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(3.301)	(3.131)	(24.155)
Risultato Operativo	(3.757)	(3.932)	(25.780)
Risultato netto derivante dalle attività in funzionamento	(6.980)	(7.268)	(64.182)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	2.524	486	(1.270)
Risultato Netto	(4.456)	(6.782)	(65.452)

€/000	31-mar-17	31-dic-16	31-mar-16
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	911.385	910.937	928.284
Patrimonio Netto	187.051	191.484	250.016
Posizione Finanziaria Netta	(651.715)	(648.238)	(626.240)
Totale passività	815.812	820.143	826.305

Il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2017, evidenzia un risultato netto negativo di 4,5 milioni di Euro, in miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 6,8 milioni di Euro); In particolare il primo trimestre ha beneficiato di proventi netti positivi non ricorrenti ammontanti complessivamente a circa 1,5 milioni di euro correlati alla vendita dell'opera dell'artista Anish Kapoor effettuata dalla controllata MSG Residenze Srl; vengono inoltre confermati i benefici in termini di riduzione di costi di gestione e di oneri finanziari ottenuti anche a seguito del processo di revisione organizzativa e strutturale avviato ed in corso alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo.

Il patrimonio netto si attesta a 187 milioni contro i 191,5 milioni di euro del 31 dicembre 2016 e i 250 milioni di euro al 31 marzo 2016 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 652 milioni di euro (negativa) risulta sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2016 (648 milioni di euro negativi) e in lieve peggioramento rispetto al dato del 31 marzo 2016 (626 milioni di Euro negativi).



RISANAMENTO SpA

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2016 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 2017, 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, tenuto conto delle avanzate trattative in essere con il gruppo Lendlease. Nello specifico 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 2017 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 2016.

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

1. Posizione finanziaria netta:

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
● Passività finanziarie correnti	(423.468)	(420.904)	(406.744)
● Passività finanziarie non correnti	0	(3.690)	(12.033)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	(233.841)	(235.888)	(241.246)
● Disponibilità e cassa	5.346	11.996	33.525
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	248	248	258
Posizione Finanziaria Netta	(651.715)	(648.238)	(626.240)

Le "Disponibilità e cassa" sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 1,4 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.



RISANAMENTO SpA

La posizione finanziaria netta della Risanamento S.p.A. è quella evidenziata nel seguente prospetto:

(valori in €/000)

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
● Passività finanziarie correnti	(584.764)	(575.753)	(559.106)
● Passività finanziarie non correnti	0	0	(7.383)
● Disponibilità e cassa	3.476	4.784	9.836
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	430.807	423.788	402.141
Posizione Finanziaria Netta	(150.481)	(147.181)	(154.512)

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

2. Posizioni debitorie scadute

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 31 marzo 2017 è di 6,9 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 1,9 milioni al 31 dicembre 2016 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso e in contestazione sono pari a 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2016.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2017 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2017 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

3. Rapporti tra le società del gruppo e le entità correlate

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	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali	Passività correl. ad att. destinate alla vendita
Società Collegate	248							
Società Correlate (Istituti di credito)		4.176	51	7.345		(303.135)		(144.976)
Altre società Correlate			10				(648)	
Totale	248	4.176	61	7.345		(303.135)	(648)	(144.976)



RISANAMENTO SpA

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)			(286)	0	(2.525)	(1.408)
Altre società Correlate	323	147				
Totale	323	147	(286)	0	(2.525)	(1.408)

4. Rapporti tra Risanamento S.p.A. e imprese controllate, collegate controllanti e correlate

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	430.559		5.771		(260.173)	(43.594)
Società Collegate	248					
Società Correlate (Istituti di credito)		3.339	51		(221.562)	
Altre società Correlate			10			(648)
Totale	430.807	3.339	5.832		(481.735)	(44.242)

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate		672		3.564	(2.139)
Società Correlate (Istituti di credito)			(66)		(2.181)
Altre società Correlate	323	147			
Totale	995	147	(66)	3.564	(4.320)

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

In relazione all'indebitamento finanziario 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 2017 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.



RISANAMENTO SpA

6. Informativa sul piano di ristrutturazione del debito

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 – come già precedentemente indicato nelle relazioni finanziarie dell'esercizio 2015 - anche sulla base del parere legale allo scopo richiesto, è stato accertato che la scadenza del termine di durata dell'Accordo di Ristrutturazione non ha comportato alcuna verifica da parte dell'autorità giudiziaria.

7. Stato di implementazione del piano finanziario del Gruppo Risanamento

La società sta operando secondo le LINEE GUIDA STRATEGICHE per il biennio 2016 – 2017 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2016 ed aggiornate da quello tenutosi in data 1 febbraio 2017 che prevedono una sostanziale prosecuzione del Piano Industriale Finanziario 2009/2014 con i necessari adeguamenti all'attuale contesto operativo della Società ed in particolare, come meglio di seguito illustrato negli eventi successivi alla chiusura del trimestre, sono proseguite le trattative con LendLease.

Eventi successivi alla chiusura del trimestre

Con riferimento alle trattative in essere con Lendlease, Risanamento comunica quanto segue:

- a) per quanto concerne i cosiddetti Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), il Consiglio di Amministrazione ha esaminato la documentazione contrattuale (transaction documents) relativa all'operazione che è in una fase avanzata di redazione ma ancora soggetta alla revisione finale di entrambe le parti ed ha pertanto deliberato di rinviare a prossima riunione, che verrà convocata per il giorno 11 maggio p.v., l'approvazione dei citati transaction documents, con l'obiettivo di arrivare alla loro sottoscrizione entro la fine del corrente mese.

I transaction documents confermano la struttura dell'operazione già resa nota al mercato, vale a dire:

lo sviluppo in partnership dei citati Lotti Sud mediante la costituzione di una joint venture al 50% tra LendLease e la controllata Milano Santa Giulia S.p.A., nella quale Milano Santa Giulia apporterà le aree edificabili al valore di 34 milioni di euro (in linea con il valore di carico delle stesse) e LendLease riconoscerà una anticipazione di 12 milioni di euro oltre ad una percentuale dei ricavi rivenienti dalla vendita dei due costruendi fabbricati, attraverso specifici meccanismi di waterfall. L'operazione prevede altresì il riconoscimento a LendLease di un diritto di opzione per l'acquisto del Complesso Sky ad un prezzo in linea con il book value, per un periodo di 6 mesi dalla firma dei transaction documents, termine eventualmente prorogabile di ulteriori sei mesi a fronte del pagamento di un corrispettivo pari a 3 milioni di euro, deducibile dal prezzo di acquisto.

- b) per quanto concerne i cosiddetti lotti Nord (tutte le aree site all'interno del progetto Milano Santa Giulia, con esclusione del Complesso Sky e dei Lotti Sud oggetto di separati accordi, come precedentemente descritto) alla luce degli approfondimenti svolti con l'assistenza degli advisor - come deliberato il 10 aprile 2017 – il Consiglio di Amministrazione ha richiesto a LendLease la modifica di alcuni aspetti di natura legale e finanziaria della Final Offer presentata da LendLease medesima in data 5 aprile 2017 e scadente il 3 maggio 2017.

LendLease ha risposto alle richieste di chiarimenti di Risanamento e, al fine di completare la definizione di alcuni temi ancora aperti, è stato concordato di prorogare al 18 maggio 2017 la scadenza del 3 maggio 2017.

L'operazione prospettata:

- (i) ha ad oggetto lo sviluppo in partnership dei Lotti Nord, aree site all'interno del progetto Milano Santa Giulia, in relazione alle quali è in corso l'iter di approvazione della variante al



RISANAMENTO SpA

- Masterplan (ad oggi prevista entro i prossimi 12/18 mesi), per la realizzazione di circa 400.000 mq., di cui il 50% ad uso residenziale, il 25% ad uso commerciale ed il 25% ad uso terziario e ricettivo; e
- (ii) prevede i seguenti principali termini e condizioni:
- la sottoscrizione tra le parti di un "development agreement", in base al quale (a) Milano Santa Giulia apporterebbe a veicoli all'uso destinati, secondo un programma temporale da attuarsi attraverso fasi successive, porzioni dei Lotti Nord, dopo avere eseguito sulle stesse la bonifica e le opere di urbanizzazione; e (b) *LendLease*, una volta rilasciate dal Comune di Milano le necessarie autorizzazioni ed avuta evidenza dell'eseguita bonifica da parte di Milano Santa Giulia, finanzierebbe interamente i citati veicoli per la realizzazione totale, sulle porzioni di terreno via via apportate secondo le fasi temporali di cui sopra, delle opere di edificazione;
 - *LendLease* riconoscerebbe inoltre a Milano Santa Giulia, a decorrere dalla data di sottoscrizione dei *transaction documents*, anticipazioni pari ad euro 5 milioni /anno condizionate, dal terzo anno, al progresso dell'operazione, per la durata di cinque anni, per un totale complessivo di 25 milioni di euro;
 - i ricavi provenienti dalla vendita delle opere/edifici via via edificati, secondo le fasi temporali concordate, al netto dei costi di realizzazione, saranno suddivisi tra le parti secondo un piano di riparto. Entro la data di sottoscrizione dei *transaction documents* verranno negoziati e definiti i criteri di distribuzione degli utili, sul presupposto di consentire a Risanamento una valorizzazione delle aree in linea con i valori di bilancio delle stesse. Il Business Plan previsto contempla complessivamente ricavi per un potenziale di 2,5 miliardi di euro condizionati all'andamento del mercato e costi di realizzazione tra opere private e pubbliche per circa 1,3 miliardi di euro escluso il valore del terreno.

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

Il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2017 sarà messo a disposizione del pubblico, presso la sede sociale in Milano, via Bonfadini n. 148, nonché sul sito internet <http://www.risanamentospa.com/bilanci-e-relazioni/> e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket-Storage, all'indirizzo www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Della messa a disposizione sarà altresì data comunicazione al mercato mediante pubblicazione di avviso finanziario.

Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli

Tel. +39 02 4547551

Barabino & Partners S.p.A.:

Sabrina Ragone

s.ragone@barabino.it

Elena Bacis

e.bacis@barabino.it

Tel. +39 02 72023535

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016	variazioni
	a	b		a-b
Attività non correnti:				
Attività immateriali				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita				
- Attività immateriali a vita definita	18	19	-	(1)
	18	19	-	(1)
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	-	-	32	-
- Immobili di proprietà	40.405	40.844	42.166	(439)
- Altri beni	5.574	5.585	5.629	(11)
	45.979	46.429	47.827	(450)
Altre attività non correnti				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-	-
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	-	-	1	-
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	248	248	258	-
<i>di cui con parti correlate</i>	248	248	258	-
- Crediti vari e altre attività non correnti	23.574	23.486	23.215	88
	23.822	23.734	23.474	88
Attività per imposte anticipate	-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	69.819	70.182	71.301	(363)
Attività correnti:				
Portafoglio immobiliare	691.661	691.213	703.371	448
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	8.968	10.382	35.517	(1.414)
<i>di cui con parti correlate</i>	61	61	51	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.346	11.996	33.525	(6.650)
<i>di cui con parti correlate</i>	4.176	5.100	9.113	(924)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	705.975	713.591	772.413	(7.616)
Attività destinate alla vendita:				
di natura finanziaria	7.345	2.930	7.726	4.415
<i>di cui con parti correlate</i>	7.345	2.930	7.726	4.415
di natura non finanziaria	219.724	224.924	224.881	(5.200)
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	227.069	227.854	232.607	(785)
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	1.002.863	1.011.627	1.076.321	(8.764)
Patrimonio netto:				
quota di pertinenza della Capogruppo	187.051	191.484	250.016	(4.433)
quota di pertinenza dei Terzi				
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	187.051	191.484	250.016	(4.433)
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	-	3.690	12.033	(3.690)
<i>di cui con parti correlate</i>	-	-	-	-
Benefici a dipendenti	1.850	1.841	1.713	9
Passività per imposte differite	8.734	8.634	9.335	100
Fondi per rischi e oneri futuri	88.394	88.859	91.629	(465)
Debiti vari e altre passività non correnti	23.352	25.423	18.529	(2.071)
<i>di cui con parti correlate</i>	336	336	335	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	122.330	128.447	133.239	(6.117)
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	423.468	420.904	406.744	2.564
<i>di cui con parti correlate</i>	303.135	300.369	294.680	2.766
Debiti tributari	10.664	9.464	6.840	1.200
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15.436	19.782	27.773	(4.346)
<i>di cui con parti correlate</i>	312	312	312	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	449.568	450.150	441.357	(582)
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:				
di natura finanziaria	241.186	238.818	248.972	2.368
<i>di cui con parti correlate</i>	144.976	143.573	147.886	1.403
di natura non finanziaria	2.728	2.728	2.737	-
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	243.914	241.546	251.709	2.368
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	815.812	820.143	826.305	(4.331)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	1.002.863	1.011.627	1.076.321	(8.764)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	1° trimestre 2017	1° trimestre 2016	31 dicembre 2016	variazioni a - b	
	a	b		assolute	%
Ricavi	652	2.752	4.719	(2.100)	(76)
<i>di cui con parti correlate</i>	323	323	1.293	-	
Variazione delle rimanenze	453	(1.691)	(13.885)	2.144	(127)
Altri proventi	183	956	5.165	(773)	(81)
<i>di cui con parti correlate</i>	147	147	587	-	
Valore della produzione	1.288	2.017	(4.001)	(729)	(36)
Costi per servizi	(3.168)	(3.137)	(13.632)	(31)	1
<i>di cui con parti correlate</i>	(286)	(319)	(1.198)	33	
Costi del personale	(974)	(1.054)	(4.173)	80	(8)
Altri costi operativi	(447)	(957)	(2.349)	510	(53)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(3.301)	(3.131)	(24.155)	(170)	5
Ammortamenti	(456)	(465)	(1.845)	9	(2)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	-	(336)	220	336	(100)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(3.757)	(3.932)	(25.780)	175	(4)
Proventi finanziari	222	151	2.487	71	47
<i>di cui con parti correlate</i>	-	1	2	(1)	
Oneri finanziari	(3.295)	(3.453)	(13.808)	158	(5)
<i>di cui con parti correlate</i>	(2.525)	(2.554)	(10.277)	29	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(6.830)	(7.234)	(37.101)	404	(6)
Imposte sul reddito del periodo	(150)	(34)	(27.081)	(116)	341
PERDITA DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(6.980)	(7.268)	(64.182)	288	(4)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	2.524	486	(1.270)	2.038	419
<i>di cui con parti correlate</i>	(1.408)	(1.433)	(5.347)	25	
PERDITA DEL PERIODO	(4.456)	(6.782)	(65.452)	2.326	(34)
Attribuibile a:					
- Perdita del periodo attribuibile alla Capogruppo	(4.456)	(6.782)	(65.452)	2.326	(34)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-

(euro)	a	b		Variazioni a - b	
				assolute	%
- Utile per azione base:					
- da attività in funzionamento	(0,0039)	(0,0040)	(0,0356)	0,0001	(3)
- da attività destinate alla vendita	0,0014	0,0003	(0,0007)	0,0011	419
- Utile per azione base	(0,0025)	(0,0037)	(0,0368)	0,0012	(3)