



**RISANAMENTO S.p.A.**

***Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2019***

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 4 novembre 2019

Risanamento S.p.A.  
Via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

## Indice

Pag.

1 -	Composizione degli organi sociali .....	2
2 -	Considerazioni introduttive .....	4
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale .....	5
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	6
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	7
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	14
7 -	Risk management .....	18
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate .....	21
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate .....	22
10 -	Eventi successivi .....	23
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione .....	25
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento .....	26
13 -	Note illustrative .....	31
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari .....	42

## 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 2018-2019-2020 dall'assemblea degli azionisti del 13 aprile 2018 e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giancarlo Scotti (1)	Vicepresidente
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (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 e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Franco Carlo Papa è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,23% 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 2019 – 2020 – 2021, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2019 e si compone dei seguenti membri:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>
Salvatore Spiniello (2)	Presidente
Riccardo Previtali (1)	Sindaco Effettivo
Francesca Monti (1)	Sindaco Effettivo
Paolo Nannetti (1)	Sindaco Supplente
Michela Zeme (2)	Sindaco Supplente

- (1) I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti 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 da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

## **SOCIETA' DI REVISIONE**

L'assemblea del 13 aprile 2017 ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società KPMG Spa per il novennio 2017-2025 con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

## 2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2019 registra una perdita pari a 9,7 milioni di euro significativamente inferiore rispetto al dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 18,2 milioni di euro).

A tale riguardo si fa presente che il risultato dei primi nove mesi beneficia (i) della consistente riduzione degli oneri finanziari (circa 3 milioni di euro rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) derivante dall'applicazione dei nuovi tassi di interesse sull'indebitamento esistente a partire dal 1 gennaio 2019 così come previsto dall'accordo di moratoria sottoscritto con gli istituti bancari lo scorso 11 luglio 2018 nonché (ii) di alcuni proventi positivi straordinari e non ricorrenti il principale dei quali si riferisce al rilascio di un fondo rischi (come meglio specificato nel prosieguo del presente Resoconto) per l'importo di circa 5 milioni di euro.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 132 milioni di euro contro i 142 milioni di euro del 31 dicembre 2018 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 680 milioni di euro (negativa) si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2018 pari a 664 milioni di euro (negativa).

Corre l'obbligo segnalare che in data 2 ottobre sono stati sottoscritti gli atti concernenti la cessione del complesso Sky i cui significativi effetti economici/patrimoniali e finanziari (che sono indicati nel paragrafo 10 - eventi successivi) saranno contabilizzati nel quarto trimestre.

Con riferimento agli accordi sottoscritti nel corso del 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano sono proseguite nel corso dei primi nove mesi le attività propedeutiche all'ottenimento della variante al PII; a tal riguardo si sono tenute diverse riunioni della segreteria tecnica del Collegio di Vigilanza per la prosecuzione dell'istruttoria. Sono in corso le attività volte alla predisposizione della documentazione aggiornata della proposta definitiva di Variante sulla base delle ultime richieste degli Enti che potrà essere depositata verosimilmente nel corso del mese di novembre.

Si ricorda inoltre che in data 24 giugno 2019 il Comitato Internazionale Olimpico (CIO) ha assegnato l'organizzazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alle città di Milano e Cortina confermando lo svolgimento delle gare di Hockey su ghiaccio nell'arena prevista dalla Variante in approvazione.

Sono proseguite altresì le attività volte alla realizzazione dei fabbricati adiacenti al complesso Sky da parte della società Intown Srl (Joint Venture con Lendlease al 50%).

Per tutti gli approfondimenti connessi allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, ai rapporti con il gruppo Lendlease ed alla vendita del complesso Sky, si rinvia ai successivi paragrafi 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" e 10 "Eventi successivi".

### 3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il D.Lgs. 25 del 15 febbraio 2016, che ha recepito la nuova Direttiva Transparency (2013/50/UE), ha eliminato l'obbligo di pubblicazione dei resoconti intermedi sulla gestione, in precedenza previsto dal comma 5 dell'art.154-ter del Testo Unico della Finanza. Il decreto ha altresì attribuito alla Consob la facoltà di prevedere eventuali obblighi informativi aggiuntivi rispetto al bilancio annuale e semestrale. La Consob, sulla base della delega regolamentare contenuta in tale decreto, con Delibera n. 19770 del 26 ottobre 2016 ha apportato modifiche al Regolamento Emittenti in tema di informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, da applicare a decorrere dal 2 gennaio 2017. Ai sensi dell'art. 65-bis e dell'art. 82-ter del Regolamento Emittenti in vigore da tale data, Risanamento pubblica su base volontaria informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, rispetto alla relazione finanziaria annuale e semestrale, riferite al 31 marzo e al 30 settembre di ciascun esercizio, che prevedono - per quanto riguarda i relativi elementi informativi - la redazione di resoconti intermedi sulla gestione approvati dal Consiglio di Amministrazione, in sostanziale continuità con il passato.

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 30 settembre 2019 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2019, pari a 862 milioni di Euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2018, di circa 914 milioni di Euro.

€/000	30-set-19	30-set-18	31-dic-18
Fatturato	12.496	1.001	1.331
Variazione delle rimanenze	(10.870)	436	(118)
Altri proventi	938	862	878
<b>Valore della produzione</b>	<b>2.564</b>	<b>2.299</b>	<b>2.091</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti</b>	<b>(9.106)</b>	<b>(10.096)</b>	<b>(14.173)</b>
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(10.526)</b>	<b>(11.515)</b>	<b>(16.039)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(17.272)</b>	<b>(20.996)</b>	<b>(27.774)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>	<b>7.592</b>	<b>2.764</b>	<b>2.708</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>(9.680)</b>	<b>(18.232)</b>	<b>(25.066)</b>

  

€/000	30-set-19	31-dic-18	30-set-18
<b>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</b>	<b>862.123</b>	<b>872.988</b>	<b>873.565</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>132.852</b>	<b>142.532</b>	<b>149.366</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(679.853)</b>	<b>(664.418)</b>	<b>(658.348)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>816.216</b>	<b>810.167</b>	<b>809.158</b>

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2019, espone un risultato netto ancora negativo di 9,7 milioni di euro, seppure in sensibile miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 18,2 milioni di euro); a tale riguardo, come già anticipato, si fa presente che il risultato beneficia (i) della consistente riduzione degli oneri finanziari (circa 3 milioni di euro rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) derivante dall'applicazione dei nuovi tassi di interesse sull'indebitamento esistente a partire dal 1 gennaio 2019 così come previsto dall'accordo di moratoria sottoscritto con gli istituti bancari lo scorso 11 luglio 2018 nonché (ii) di alcuni proventi positivi straordinari e non ricorrenti il principale dei quali si riferisce al rilascio di un fondo rischi (come meglio specificato nei paragrafi 6 e 7 e nella nota 9 del presente Resoconto) per l'importo di circa 5 milioni di euro.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 132,9 milioni di euro contro i 142,5 milioni di euro del 31 dicembre 2018 e i 149,4 milioni di euro al 30 settembre 2018 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 679,9 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2018 (664,4 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2018 (658,3 milioni di Euro negativi). Si ricorda che la posizione finanziaria netta include 220,2 milioni di euro di passività destinate alla vendita correlate al complesso Sky (che come in precedenza anticipato è stato ceduto nei primi giorni del mese di ottobre).

## 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 4 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 ed ha convocato l'Assemblea degli azionisti per il giorno 19 aprile 2019 (in prima convocazione) ed occorrendo per il giorno 29 aprile (in seconda convocazione) con il seguente ordine del giorno:

1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
2. *Relazione sulla remunerazione. Deliberazione sulla prima sezione della Relazione sulla remunerazione, ai sensi del comma 6 dell'art.123-ter del D. Lgs. n. 58/1998;*
3. *Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2019-2021:*
  - a. *Nomina di tre Sindaci effettivi e di due Sindaci supplenti*
  - b. *Nomina del Presidente del Collegio Sindacale*
  - c. *Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale*

La stessa riunione consiliare ha aggiornato, in adeguamento all'attuale contesto operativo, le linee guida strategiche per il periodo 2019-2020.

- In data 19 aprile 2019 l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2018 che evidenzia un risultato netto negativo per 28,7 milioni di euro ma in miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 34,4 milioni di euro).

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, che espone un risultato netto negativo consolidato di 25,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea rispetto a quello del precedente esercizio che aveva registrato una perdita di 23,9 milioni di euro a dimostrazione di una raggiunta stabilità finanziaria e patrimoniale anche conseguente al processo di revisione organizzativa e strutturale, avviato nel 2014, in termini di riduzione di oneri finanziari (conseguenti alla forte riduzione dell'indebitamento) e di costi di gestione.

L'Assemblea ha approvato la Politica in materia di remunerazioni ai sensi dell'art. 123 ter D. Lgs.58/98.

L'assemblea ha infine nominato il Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, e ha nominato quali suoi componenti i signori:

sindaci effettivi: Riccardo Previtali, Francesca Monti e Salvatore Spiniello;

sindaci supplenti: Paolo Nannetti e Michela Zeme.

I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti 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 presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% 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.

Il Consiglio di amministrazione del 6 maggio 2019 ha preso atto che il Collegio Sindacale ha provveduto ad eseguire le attività di verifica previste dall' Art. 144-novies, comma 1-bis, Regolamento Emittenti Consob e del Criterio applicativo 8.C.1. del Codice di Autodisciplina, ritenendo che tutti i suoi membri siano idonei allo svolgimento dell'incarico conferito.

## **b) Progetti di sviluppo**

### ***Area Milano Santa Giulia***

Nel corso del periodo sono proseguite le attività propedeutiche sia all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (Area/Zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte nello specifico.

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

Nell'ambito dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease relativamente allo sviluppo dei due lotti di terreno antistanti il complesso SKY, proseguono le attività della società Intown (partecipata al 50% dalla controllata Milano Santa Giulia S.p.A.) come meglio descritto nel successivo paragrafo relativo agli accordi sottoscritti con Lendlease.

#### Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze "Ellisse") – Area/Zona Nord

Con riferimento all'iter urbanistico ed in particolare alla promozione dell'Accordo di Programma si ricorda che nel mese di dicembre 2018 l'Amministrazione Comunale aveva avanzato alcune richieste di modifica dei contenuti progettuali che, nonostante la lieve incidenza dal punto di vista urbanistico, comportavano una incisiva modifica delle previsioni ambientali. Detti nuovi contenuti sono stati oggetto dei lavori della Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza, riunitasi il 19 dicembre 2018, e dei lavori del Tavolo Tecnico del 17 gennaio 2019 cui hanno partecipato, oltre ai funzionari dell'Amministrazione Comunale, i funzionari di tutti i Settori regionali coinvolti nel procedimento di approvazione.

A valle della suddetta Segreteria Tecnica, il 6 febbraio 2019 l'Autorità Competente per la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ha chiesto agli Operatori la presentazione della proposta definitiva di Variante, così da poter procedere con la pubblicazione della documentazione ai sensi di legge. Quindi, in data 10 aprile 2019 è avvenuto il deposito presso il protocollo del Comune di Milano e della Regione Lombardia - questo ultimo in data 11 aprile 2019 - della proposta definitiva di Variante.

In data 18 aprile 2019 si è tenuta una Segreteria Tecnica finalizzata all'esame dei contenuti della proposta di Variante in base ai quali definire l'iter procedurale cui sottoporre il progetto: i lavori della Segreteria sono stati aggiornati al 15 maggio 2019.

In data 20 maggio la Segreteria Tecnica si è riunita per definire le richieste di revisione del masterplan da avanzare al Proponente: ulteriori attrezzature per l'istruzione, un ampliamento dello svincolo di Mecenate in corrispondenza della rampa di uscita verso il centro cardiologico Monzino, l'introduzione della nuova sede del Conservatorio Giuseppe Verdi. Le suddette modifiche sono state discusse e concordate in una serie di incontri con i rispettivi referenti degli Enti coinvolti.

In data 10 luglio, a valle dell'assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 (come meglio specificato nel prosieguo), la Segreteria Tecnica ha chiesto al Proponente di depositare entro la prima decade di agosto 2019 la documentazione progettuale che recepisca le integrazioni e variazioni discusse nel percorso iniziato dopo la consegna della proposta di Variante. Tra gli altri aspetti, alcune modifiche chieste dai settori tecnici comunali hanno riguardato la nuova linea tranviaria e il prolungamento della SP Paullese: per queste opere i progettisti hanno redatto una nuova stima dei costi di costruzione.

In data 31 luglio il Collegio di Vigilanza ha preso atto della nuova stima predisposta, nuova stima che comporta un deciso incremento dei costi di costruzione, e ha così determinato che non si possa procedere al deposito della proposta definitiva di Variante finché non si sono definite le risorse necessarie al completamento dell'intervento. Nel mese di settembre si sono svolti plurimi incontri nel corso dei quali sono stati esaminati i progetti di queste opere analizzando, soprattutto, alcune alternative suggerite dal Proponente che potrebbero consentire una ottimizzazione delle fasi operative e, al contempo, una ottimizzazione economica.

Il 17 ottobre si è tenuta la riunione conclusiva nel corso della quale i tecnici dell'Amministrazione comunale hanno approvato la soluzione avanzata dal Proponente in merito alla configurazione finale delle opere. Conseguentemente si sono avviate le attività volte alla predisposizione della documentazione aggiornata della proposta definitiva di Variante che potrà essere depositata verosimilmente nel corso del mese di novembre.

Si ricorda infine che nel corso del primo semestre 2019 sono proseguite - di concerto con il CONI e con le Amministrazioni interessate - le attività riguardanti la candidatura della città di Milano alle Olimpiadi invernali 2026, per le quali è stato proposto che l'Arena di Milano Santa Giulia, battezzata per l'occasione "Pala Italia", ospiti le gare di hockey su ghiaccio.

A tal proposito, in data 11 aprile 2019, la società ha sottoscritto una garanzia predisposta dal CONI (e consegnata al CIO) riguardante la messa a disposizione della nuova Arena per lo svolgimento delle manifestazioni olimpiche, a certe specifiche condizioni, temporali ed economiche.

In data 24 giugno 2019 il CIO ha assegnato l'organizzazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alle città di Milano e Cortina. In seguito a questa assegnazione gli Enti hanno richiesto l'integrazione della proposta di Variante anche con alcuni documenti rappresentanti lo stato di attuazione parziale del progetto alla data di avvio dei giochi olimpici.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda il Piano di bonifica delle “aree Nord” si ricorda che gli Enti preposti e MSG avevano concordato la temporanea interruzione della predisposizione del documento di revisione dell’Analisi di Rischio e la sua riattivazione soltanto a seguito del consolidamento dello scenario urbanistico previsto per febbraio 2019. In data 6 febbraio 2019 l’Autorità Competente per la VAS ha chiesto agli Operatori la presentazione della proposta definitiva di Variante, così da poter procedere con la pubblicazione della documentazione ai sensi di legge. Come precedentemente anticipato tale proposta è stata depositata in data 10 aprile 2019 e su questi contenuti progettuali è stato sviluppato l’aggiornamento dell’Analisi di Rischio protocollata il 24 maggio 2019.

In data 11 luglio 2019 gli Enti preposti hanno richiesto alcune integrazioni documentali per dimostrare con maggior dettaglio la corrispondenza tra lo scenario simulato dall’Analisi e quello previsto dal masterplan. In data 29 agosto gli Enti preposti hanno approvato l’Analisi di Rischio chiedendo che il Progetto Operativo di Bonifica sia depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020.

Infine, come più volte definito, si conferma che l’approvazione del progetto di bonifica non potrà intervenire prima dell’approvazione della variante urbanistica, in quanto il progetto di bonifica sarà inserito all’interno della procedura PAUR (Procedimento Autorizzativo Unificato Regionale) che unificherà l’iter approvativo della variante e del progetto di bonifica, al fine di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante urbanistica non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

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

Nel periodo in esame non è stata effettuata alcuna cessione di immobili / partecipazioni.

\*\*\*\*\*

### **Valorizzazione dell’iniziativa Milano Santa Giulia**

#### **Accordi con il gruppo LENDLEASE**

##### **➤ LOTTI SUD**

Con riferimento al Joint Venture Agreement ("JVA") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all’interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), la società InTown (società compartecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia S.p.A. per una quota rispettivamente pari al 50%, di seguito "**InTown**") ha proseguito i lavori di progettazione esecutiva dei due fabbricati sotto il profilo architettonico, strutturale e impiantistico e ha provveduto anche per il fabbricato SPARK TWO a depositare la SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in data 11 aprile 2019.

Si è conclusa la gara per individuazione dell’impresa esecutrice dei lavori di costruzione ed è stato sottoscritto il contratto di appalto (scadenziato in diverse fasi di attuazione autonome) che contiene anche le modifiche progettuali richieste dal possibile conduttore con il quale si è in una fase avanzata di trattativa per la definizione del contratto di locazione. Nel mese di

settembre sono iniziati i lavori e dal 10 ottobre sono efficaci le SCIA - in variante ai titoli originali – contenenti le medesime suddette modifiche.

In data 24 luglio 2019 la società controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG") ha stipulato con la società InTown S.r.l. ("InTown") un contratto di cessione di diritti edificatori (il "Contratto di Cessione") afferenti l'area costituente il progetto di sviluppo denominato Milano Santa Giulia.

Si ricorda che InTown è la joint venture (di seguito, anche "JVCo") partecipata al 50% da Lendlease MSG South S.r.l. e al 50% da MSG, che - in forza del Joint Venture Agreement sottoscritto in data 11 giugno 2017 - sviluppa in partnership i c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky). Nella fase iniziale di progettazione era emersa la necessità - sia per una ottimizzazione del layout che per una maggiore valorizzazione dell'iniziativa (che prevede la realizzazione di due edifici denominati SparkOne e SparkTwo) - di ampliarne la cubatura trasferendo alla JVCo parte delle superfici edificabili insistenti sull'area convenzionalmente nota come i c.d. Lotti Nord, così incrementando la destinazione terziaria dell'area a ridosso della stazione ferroviaria e della metropolitana.

Pertanto, mediante la stipula del Contratto di Cessione, MSG ha venduto ad InTown la proprietà di diritti edificatori pari a complessivi metri quadrati 11.030 di slp terziaria dei quali, più precisamente, 10.423 metri quadrati di slp a destinazione direzionale (uffici) e 607 metri quadrati di slp a destinazione commerciale (retail), a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 14.354.090,00 oltre IVA. Contestualmente alla stipula MSG ha ricevuto un acconto pari ad Euro 4.000.000,00, oltre IVA sull'intero corrispettivo (3.157.900,00 Euro); in conformità al Contratto di Cessione, il saldo prezzo sarà invece dovuto a MSG (1) alla prima tra (x) la data del 24 luglio 2022 e (y) la data in cui, ai sensi del vigente statuto di InTown, MSG ha diritto a ricevere la prima distribuzione di utili o riserve; ovvero, (2) alla data di esercizio del diritto di opzione d'acquisto della quota della JVCo di titolarità di MSG concesso a favore della società Lendlease Europe Holdings Limited in data 29 ottobre 2018, l'esercizio del quale è sospensivamente condizionato al reperimento di un c.d. forward funder entro e non oltre la data del 27 luglio 2021.

L'operazione di cessione in oggetto, posta in essere da Risanamento per il tramite della propria società controllata MSG, ai sensi del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC adottata da Risanamento, si configura come una operazione con parti correlate, in quanto InTown è una joint venture della quale MSG è una partecipante. La stessa è altresì qualificabile come operazione di maggiore rilevanza, in relazione alla quale la Società ha provveduto in data 31 luglio 2019 e mettere a disposizione del pubblico il relativo Documento Informativo.

## ➤ **LOTTI NORD**

Si ricorda che l'efficacia del Project Development Agreement ("PDA") sottoscritto in data 1 novembre 2017 per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia ad oggi è sospensivamente condizionata all'approvazione della modifica della variante al Masterplan attualmente all'esame del Comune di Milano e della Regione Lombardia, con la conseguente sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica firmata con il Comune stesso. Per l'aggiornamento circa l'iter di approvazione della Variante si rinvia al precedente paragrafo.

Con riferimento a tale comparto di area si fa presente che nel mese di giugno la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. - unitamente a Lendlease MSG North S.r.l. nella sua qualità di development manager ai sensi PDA, ha sottoscritto un "Heads of Terms" con OVG Europe Limited - società leader a livello internazionale nel settore, inter alia, della costruzione e gestione di impianti idonei ad ospitare eventi sportivi e/o di intrattenimento ed in rapporto strategico con Live Nation, anch'essa leader nel mondo per l'organizzazione di eventi di intrattenimento dal vivo.

Mediante la sottoscrizione del predetto "Heads of Terms", le parti hanno convenuto i principali termini e condizioni oggetto delle negoziazioni volte a definire gli accordi inerenti la costruzione e la gestione di un'arena all'interno dell'area Milano Santa Giulia (l'"Arena").

L'Arena ospiterà eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale oltre che eventi nazionali e locali; sarà inoltre sede di alcune gare della rassegna olimpica prevista a Milano per il 2026.

La realizzazione dell'Arena, ai termini e alle condizioni di cui al predetto "Heads of Terms" non vincolante, è sospensivamente condizionata, tra l'altro, all'approvazione della variante dell'"Accordo di Programma" del progetto Milano Santa Giulia, attesa nei prossimi mesi.

Allo stato sono in corso e proseguiranno nei prossimi mesi tutti gli approfondimenti necessari tra le parti aventi l'obiettivo di formalizzare e definire un accordo vincolante e la conseguente struttura contrattuale in tempi ragionevoli e coerenti per la realizzazione dell'opera rispetto anche agli impegni assunti nei confronti del Comitato Olimpico.

\*\*\*\*\*

## ➤ **COMPLESSO SKY**

- In data 18 aprile 2019 la società Sviluppo Comparto 3 S.r.l. ("SC3") indirettamente controllata per il tramite di Milano Santa Giulia S.p.A., all'esito delle negoziazioni intercorse con Lendlease MSG South S.r.l. (già Lendlease Italy S.r.l. e, di seguito "Lendlease"), ha concordato, mediante la sottoscrizione di un accordo ("Accordo Modificativo"), talune modifiche al contratto di opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky sottoscritto in data 3 luglio 2017, e già comunicato al mercato (il "Contratto di Opzione").

L'Accordo Modificativo, inter alia:

(i) conferma l'originale previsione di un diritto di opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky da esercitarsi entro il termine del 30 giugno 2019 ad un prezzo in linea con il book value di SC3, consentendo, tra l'altro a SC3 l'integrale rimborso dell'indebitamento finanziario contratto per la realizzazione del c.d. Complesso Sky con le relative banche finanziatrici; e

(ii) prevede, a parziale modifica del Contratto di Opzione, che il predetto diritto di opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky potrà essere esercitato, previa indicazione da parte di Lendlease, da un fondo immobiliare chiuso di diritto italiano, in fase di costituzione, le cui

quote saranno detenute da un fondo di fondi il cui fund raising avverrà mediante quotazione su di un mercato regolamentato internazionale (il “Fondo”).

L’efficacia dell’Accordo Modificativo è condizionata (i) sospensivamente, alla rinuncia da parte di Sky Italia S.r.l., in qualità di attuale conduttore del c.d. Complesso Sky, al diritto di prelazione ad essa spettante in relazione alla prospettata cessione del c.d. Complesso Sky; nonché (ii) risolutivamente, alla sottoscrizione con le banche finanziatrici degli accordi tecnici necessari per procedere al suddetto rimborso dell’indebitamento finanziario esistente.

In considerazione dei termini e degli adempimenti necessari al completamento del processo di costituzione del nuovo fondo italiano e all’investimento da parte dei relativi quotisti, l’efficacia del contratto di compravendita del c.d. Complesso Sky nonché dei contratti inerenti al rimborso del finanziamento – atti da formalizzarsi entro 30 giorni dall’esercizio del diritto di opzione di acquisto di cui all’Accordo Modificativo – sarà sospensivamente condizionata alla positiva conclusione del processo di quotazione, e così di fund raising, del Fondo, che dovrà avvenire entro il giorno lavorativo seguente la sottoscrizione dei predetti contratti.

- In data 30 giugno 2019 Lendlease ha esercitato l’opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky di cui sopra, modificata in pari data con un ulteriore accordo modificativo (il “Secondo Accordo Modificativo”) sottoscritto tra la società SC3” e Lendlease. Il prezzo di esercizio che dovrà essere corrisposto per l’acquisto del c.d. Complesso Sky, ai termini e alle condizioni di cui al Contratto di Opzione, è pari ad Euro 262.500.000,00, al netto di imposte e tasse applicabili.

Il Secondo Accordo Modificativo prevede, inter alia, che, a seguito dell’esercizio del diritto di opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky da parte di Lendlease, la stessa possa nominare, in qualità di acquirente del c.d. Complesso Sky, un fondo immobiliare chiuso di diritto italiano in fase di costituzione, le cui quote saranno detenute da un fondo di fondi il cui fund raising avverrà mediante quotazione su di un mercato regolamentato internazionale (il “Fondo”).

Fermi restando i termini e le condizioni di cui al Contratto di Opzione, mediante la sottoscrizione del Secondo Accordo Modificativo le parti hanno altresì convenuto di posticipare dal 23 luglio p.v. al 3 ottobre p.v. la data ultima entro la quale deve addivenirsi alla positiva conclusione del processo di quotazione, e così di fund raising, del Fondo, purché il complesso immobiliare mantenga a tale data i requisiti di trasferibilità richiesti dagli standard di mercato in processi di quotazione su di un mercato regolamentato internazionale (la “Quotazione”). In conformità al Contratto di Opzione, la Quotazione risulta dedotta quale condizione dell’efficacia del contratto di compravendita del Complesso Sky, dei contratti inerenti al rimborso del finanziamento a suo tempo concesso a SC3 dalle relative banche finanziatrici e del pagamento del relativo prezzo.

Infine, come già anticipato, in data 2 ottobre 2019 la società Sviluppo Comparto 3 S.r.l. (“SC3”), in qualità di venditrice, indirettamente controllata per il tramite di Milano Santa Giulia S.p.A., e la società Ream SGR S.p.A. (“REAM”) per conto del fondo immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori professionali denominato Lendlease Global Commercial Italy Fund, in qualità di acquirente, hanno perfezionato il contratto di vendita (l’**Atto di Vendita**) del c.d. Complesso Sky. Maggiori dettagli della suddetta operazione sono disponibili nel paragrafo “eventi successivi” del presente Resoconto.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2019 espone un risultato netto negativo di 9,7 milioni di Euro, contro una perdita netta di 18,2 milioni di Euro registrato nel 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	30-set-19	30-set-18
Ricavi	13.434	1.863
Produzione interna	(10.870)	436
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>2.564</b>	<b>2.299</b>
Costi esterni operativi	(8.333)	(8.552)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(5.769)</b>	<b>(6.253)</b>
Costi del personale	(3.010)	(3.011)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(8.779)</b>	<b>(9.264)</b>
Ammortamenti ed accantonamenti	(1.395)	(1.814)
<b>RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>(10.174)</b>	<b>(11.078)</b>
Risultato dell'area accessoria	(328)	(376)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	505	125
Risultato dell'area straordinaria	(25)	(61)
Oneri finanziari	(7.353)	(9.581)
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>(17.375)</b>	<b>(20.971)</b>
Imposte sul reddito	103	(25)
<b>RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(17.272)</b>	<b>(20.996)</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	7.592	2.764
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(9.680)</b>	<b>(18.232)</b>

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili, 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 2,6 milioni di euro, risulta in miglioramento rispetto al dato del 30 settembre 2018 (2,3 milioni di euro). Si fa presente che sia la voce ricavi che la voce produzione interna ricomprendono gli effetti derivanti dalla cessione, avvenuta in data 24 luglio 2019, di diritti edificatori da Milano Santa Giulia S.p.A. all'entità correlata InTown S.r.l. come già anticipato al precedente paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo. Il prezzo della cessione, che sostanzialmente è risultato coerente con il valore di carico, non ha generato impatti economici significativi.

In via residuale si segnala che la voce “ricavi” beneficia di euro 0,7 milioni di proventi straordinari non ricorrenti connessi a insussistenze di passivo ed al rilascio di fondi in esubero.

I “costi esterni operativi” (pari a 8,3 milioni di euro) risultano essere in linea rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2018 (pari a 8,6 milioni di euro); più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 3,0 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,0 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,9 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 2,2 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in linea rispetto a quanto rilevato nei primi nove mesi dello scorso esercizio.

La voce “oneri finanziari”, che ammonta a 7,4 milioni di euro, risulta in notevole diminuzione rispetto a quanto registrato al 30 settembre 2018 (9,6 milioni di euro) a seguito dell’applicazione dei nuovi tassi di interesse sull’indebitamento esistente a partire dal 1 gennaio 2019 così come previsto dall’accordo di moratoria sottoscritto con gli istituti bancari lo scorso 11 luglio 2018.

Infine la voce “utile netto da attività destinate alla vendita” (pari a 7,6 milioni di euro) risulta essere sensibilmente migliore rispetto al dato registrato nei primi nove mesi del 2018 in quanto beneficia del provento positivo straordinario non ricorrente relativo al rilascio del fondo rischi a seguito della sentenza favorevole emessa nel mese di maggio dalle competenti autorità francesi in merito al contenzioso avente per oggetto la possibilità di effettuare un consolidato fiscale orizzontale tra società dello stesso gruppo (come meglio specificato alle note 5 e 19).

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

€/000	30-set-19	31-dic-18	30-set-18
Attività non correnti	73.659	60.272	58.761
Attività correnti	644.811	659.730	660.191
Attività destinate alla vendita	216.996	216.996	216.996
Passività non correnti	(93.535)	(101.671)	(103.751)
Passività correnti	(29.226)	(28.377)	(24.483)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>812.705</b>	<b>806.950</b>	<b>807.714</b>
Patrimonio netto di Gruppo	132.852	142.532	149.366
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>132.852</b>	<b>142.532</b>	<b>149.366</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>679.853</b>	<b>664.418</b>	<b>658.348</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>812.705</b>	<b>806.950</b>	<b>807.714</b>

Il “Capitale investito netto” al 30 settembre 2019, si presenta sostanzialmente in linea rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2018 ed al 30 settembre 2018 registrando minime variazioni con riferimento ad alcune singole poste.

Nello specifico si segnala che:

- (i) le “Attività correnti” si riducono a seguito della vendita delle volumetrie ad Intown mentre le “Attività non correnti” si incrementano per la registrazione del credito relativo al saldo prezzo della medesima vendita che verrà incassato oltre i 12 mesi e
- (ii) le “Passività non correnti” si riducono principalmente per lo scarico del fondo connesso al contenzioso fiscale francese.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 133 milioni di euro positivi contro i 142 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2018 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
● Passività finanziarie correnti	(5.744)	(4.374)	(5.984)
● Passività finanziarie non correnti	(457.413)	(444.758)	(439.204)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	(220.234)	(224.472)	(225.350)
● Disponibilità e cassa	3.338	4.577	5.653
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	200	4.609	6.537
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(679.853)</b>	<b>(664.418)</b>	<b>(658.348)</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 4,1 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 1,6 milioni di euro.

- le **“Passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 457,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 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 228,2 milioni di euro al netto delle disponibilità liquide vincolate pari a 7,4 milioni di euro. Il debito è rettificato in diminuzione, nell’ambito del criterio del “costo ammortizzato” previsto dai principi contabili internazionali, dell’importo degli oneri accessori ai finanziamenti pari a 0,6 milioni di euro.

- i **“Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 0,2 milioni di euro.

- le **“Disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,6 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

A seguito della richiesta Consob del 23 giugno 2017 n. 82277, si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Controllante Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
● Passività finanziarie correnti	(20.261)	(268.913)	(266.964)
● Passività finanziarie non correnti	(372.683)	(359.989)	(354.163)
● Disponibilità e cassa	2.423	3.148	4.079
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	53.177	429.857	456.860
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(337.344)</b>	<b>(195.897)</b>	<b>(160.188)</b>

Si ricorda che nel corso del mese di giugno si è completato il procedimento di riorganizzazione del Gruppo avente per oggetto la ricapitalizzazione da parte di Risanamento S.p.A. delle società controllate proprietarie dell'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia e la distribuzione di dividendi da parte di altre società controllate a favore di Risanamento S.p.A.

Queste operazioni hanno comportato una sensibile variazione nella composizione della Posizione finanziaria netta della Capogruppo Risanamento S.p.A. In particolare

- le **“passività finanziarie correnti”** si sono sensibilmente ridotte a causa della distribuzione di dividendi effettuata da alcune società controllate a favore di Risanamento S.p.A. per un totale di 248,5 milioni di euro; tali dividendi sono stati liquidati mediante accredito sul conto corrente di corrispondenza intrattenuto con il socio unico Risanamento S.p.A. riducendone l'ammontare debitorio di pari importo.

Per completezza si evidenzia come tale posta includa anche le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,3 milioni di euro, i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro e debiti per finanziamenti da controllate per 19,9 milioni di euro.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 372,6 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** si sono sensibilmente ridotti a causa della ricapitalizzazione effettuata da Risanamento S.p.A. a favore delle società che sono proprietarie dell'area Milano Santa Giulia per un totale di 382,8 milioni di euro. Tale ricapitalizzazione è avvenuta mediante la conversione di crediti finanziari in riserve di capitale.

Inoltre la composizione di tale posta include i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 53 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,2 milioni di euro.

- le **“disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche.

## 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 2018 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

### Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2019 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta negativa pari a circa 680 milioni di euro.

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

	31 dic 16	31 dic 17	31 dic 18	30 set 19
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>648</b>	<b>631</b>	<b>664</b>	<b>680</b>

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2019 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

\*\*\*\*\*

### Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 settembre 2019 è di 3,3 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 0,7 milioni al 31 dicembre 2018, mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2018.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2019 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2019 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 30 settembre 2019 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

\*\*\*\*\*

## Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2018.

### *Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.*

#### *Imposta Comunale sugli Immobili anni 1995- 2000*

La controversia, pendente in Cassazione, riguarda un annoso contenzioso ICI (relativo alle annualità 1995- 2000) in capo a Immobiliare Cascina Rubina Srl (subentrante nelle posizioni giuridiche di Alcar Srl, società incorporata nel corso del 2003) inerente un ex zuccherificio sito nel comune di Alessandria.

Nel corso del mese di maggio 2019 la società, a fini deflattivi del contenzioso, ha presentato per ciascuna annualità oggetto di accertamento la Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018. Il Consiglio Comunale di Alessandria, infatti, in data 19 febbraio 2019 ha deliberato di estendere la definizione agevolata anche alle vertenze riferite ai tributi comunali nelle modalità disciplinate dalle disposizioni di legge.

Tale definizione permetterà alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 183 mila euro, corrispondente a circa il 40% dell'importo complessivo della vertenza che, comprensivo di tributi sanzioni ed interessi, ammontava alla data di definizione a circa 480 mila euro.

Si ricorda altresì che il Comune di Alessandria, in data 25 settembre 2018, aveva emesso ruoli in pendenza di giudizio per circa 400 mila euro; al riguardo si evidenzia che nel corso del mese di giugno 2019, a seguito del recepimento da parte di Agenzia Entrate Riscossione della presentazione delle domande di definizione agevolata, i ruoli sono stati sospesi.

#### *Verifica fiscale periodi d'imposta 2014-2019.*

In data 17 ottobre 2019 l'Ufficio contrasto illeciti dell'Agenzia delle Entrate ha notificato il Processo Verbale di Constatazione a conclusione della verifica dei periodi d'imposta 2014-2019 che ha avuto avvio il 4 aprile 2019.

Nello specifico l'Ufficio si è concentrato sull'accordo del 21 febbraio 2014 stipulato tra la controllata Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. e Milano Sesto S.p.A. per definire tutte le controversie sorte in relazione alla compravendita dell'area c.d. ex-Falck, perfezionatasi con il contratto sottoscritto in data

22 ottobre 2010. Si ricorda che l'accordo in oggetto ha determinato da parte di Milanosesto S.p.A. il riconoscimento della debenza a Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. del saldo prezzo della compravendita dell'area c.d. ex-Falck, pari a Euro 60.000.000,00, oltre IVA mentre Immobiliare Cascina Rubina s.r.l., sulla base di quanto rappresentato da Milanosesto S.p.A. in merito al significativo incremento dei costi di bonifica dell'area c.d. ex-Falck rispetto a quelli originariamente stimati, ha incrementato a Euro 80.000.000,00, oltre IVA, la propria partecipazione a tali costi di bonifica previsti dal contratto originario del 22 ottobre 2010.

L'Ufficio ha riqualificato il corrispettivo corrisposto da Immobiliare Cascina Rubina per le bonifiche come un indennizzo disconoscendone pertanto l'applicazione dell'IVA con la conseguenza che l'IVA fatturata alla società verrebbe considerata indetraibile e l'importo del corrispettivo sarebbe indeducibile ai fini Irap.

La Società, come ribadito anche nel PVC, contesta integralmente i rilievi dell'Ufficio e si riserva di analizzare in modo approfondito il documento (anche con l'ausilio dei propri consulenti) al fine di presentare, nei tempi di legge, le proprie controdeduzioni e memorie nelle competenti sedi.

\*\*\*\*

Con riferimento al contenzioso tra l'Agenzia fiscale francese e la società Etoile Francois 1er S.a.r.l. (di cui si è dato evidenza nella relazione finanziaria 2018) concernente l'utilizzo delle perdite pregresse nell'ambito del consolidamento orizzontale tra le società dello stesso gruppo, si fa presente che nel corso del mese di maggio le competenti autorità francesi hanno emesso una sentenza pienamente favorevole alla società. Tale sentenza è passata in giudicato non essendo stata appellata nei termini previsti dall'ufficio competente il quale ha provveduto a restituire l'originale della garanzia fideiussoria a suo tempo rilasciata; si fa presente infine che a fronte dell'estinzione del contenzioso si è provveduto a rilasciare il fondo rischi stanziato pari a circa 5 milioni di euro.

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

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

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

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

### RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Attività destinate alla vendita	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali	Passività correl. ad att. destinate alla vendita
Società Collegate e Joint Venture	200		9.473					
Società Correlate (Istituti di credito)		3.083	10	7.336	(348.854)	(2.817)	(339)	(136.692)
Altre società Correlate							(312)	
<b>Totale</b>	<b>200</b>	<b>3.083</b>	<b>9.483</b>	<b>7.336</b>	<b>(348.854)</b>	<b>(2.817)</b>	<b>(651)</b>	<b>(136.692)</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 Collegate e Joint Venture	11.511			10		
Società Correlate (Istituti di credito)			(810)	1	(4.929)	(3.988)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>11.511</b>		<b>(810)</b>	<b>11</b>	<b>(4.929)</b>	<b>(3.988)</b>

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che il 24 luglio 2019 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intown) e di "maggiore rilevanza" come meglio specificato al paragrafo 5 (descrizione dei fatti più significativi del periodo – Accordi con Lendlease – Cessione Volumetriche). La società in data 31 luglio 2019 ha messo a disposizione del pubblico il relativo Documento Informativo secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

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

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

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

### RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	52.977		3.234		(19.878)	(42.231)
Società Collegate	200					
Società Correlate (Istituti di credito)		2.398	10	(264.141)	(315)	(339)
Altre società Correlate						(312)
<b>Totale</b>	<b>53.177</b>	<b>2.398</b>	<b>3.244</b>	<b>(264.141)</b>	<b>(20.193)</b>	<b>(42.882)</b>

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

### RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.946			6.631	(4.250)
Società Correlate (Istituti di credito)			(200)		(3.768)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>1.946</b>		<b>(200)</b>	<b>6.632</b>	<b>(8.018)</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.

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che il 24 luglio 2019 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intown) e di "maggiore rilevanza" come meglio specificato al paragrafo 5 (descrizione dei fatti più significativi del periodo – Accordi con Lendlease – Cessione Volumetriche). La società in data 31 luglio 2019 ha messo a disposizione del pubblico il relativo Documento Informativo secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

## 10 - Eventi successivi

### ➤ Cessione complesso SKY

Come anticipato nel paragrafo “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”, in data 2 ottobre 2019 la società Sviluppo Comparto 3 S.r.l. (“**SC3**”), in qualità di venditrice, indirettamente controllata per il tramite di Milano Santa Giulia S.p.A., e la società Ream SGR S.p.A. (“**REAM**”) per conto del fondo immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori professionali denominato Lendlease Global Commercial Italy Fund, in qualità di acquirente, hanno perfezionato il contratto di vendita (l’**Atto di Vendita**) del c.d. Complesso Sky.

L’Atto di Vendita è stato formalizzato in esecuzione del contratto di opzione sottoscritto tra SC3 e la società Lendlease MSG South S.r.l. (già Lendlease Italy S.r.l. e, di seguito, “**Lendlease**”) in data 3 luglio 2017, come successivamente modificato (il “**Contratto di Opzione**”). In conformità ai termini ivi previsti, la società Lendlease ha esercitato l’opzione di acquisto del c.d. Complesso Sky, nominando successivamente, in qualità di acquirente finale dello stesso, la predetta REAM per conto del fondo immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori professionali denominato Lendlease Global Commercial Italy Fund, le cui quote sono indirettamente detenute da un real estate investment trust denominato Lendlease Global Commercial REIT, (il “**REIT**”), la cui quotazione su di un mercato regolamentato internazionale, prevista quale condizione dell’efficacia dell’Atto di Vendita, è intervenuta in data 2 ottobre, a seguito della positiva conclusione dell’ IPO relativo al REIT stesso.

Il prezzo di cessione del c.d. Complesso Sky, determinato in Euro 262,5 milioni, al netto di imposte e tasse applicabili, come già comunicato al mercato, è stato interamente corrisposto dalla parte acquirente.

La stima dei principali effetti patrimoniali, finanziari ed economici della cessione in oggetto a livello consolidato è la seguente:

- la posizione finanziaria migliora complessivamente di circa Euro 240,3 milioni, a seguito dell’azzeramento del debito afferente il c.d. Complesso Sky per un importo complessivo di circa Euro 228,2 milioni, cui deve sommarsi un flusso positivo di cassa pari a circa Euro 12,1 milioni. Quest’ultimo importo si intende al netto del pagamento (i) della ulteriore quota di interessi contrattualmente pattuiti sul finanziamento e maturata solo al momento della vendita (“*interessi accrued if you can*”) pari a circa Euro 16,3 milioni e (ii) del pagamento degli oneri accessori alla vendita (tra cui la retrocessione per competenza del canone di locazione percepito in via anticipata) per un totale di circa Euro 5,9 milioni. Si precisa altresì che la cassa complessivamente generata risulta pari a circa Euro 19,4 milioni, in quanto al flusso sopra indicato pari a Euro 12,1 milioni si sommano le disponibilità liquide rinvenienti dai canoni di locazione incassati e non più a servizio del debito per circa Euro 7,3 milioni;
- il conto economico registra una plusvalenza netta di circa Euro 20,8 milioni;
- il patrimonio netto vede un miglioramento di circa Euro 20,8 milioni in conseguenza della rilevazione della plusvalenza netta (come sopra indicata).

Si evidenziano infine i principali effetti economici consolidati che, su base annua, sono conseguenti all'operazione di cessione del c.d. Complesso Sky avvenuta in data odierna:

- minori ricavi per locazione per circa Euro 16,3 milioni;
- minori costi operativi ordinari e imposte per circa Euro 2 milioni;
- minori oneri finanziari per circa Euro 9,3 milioni.

Pertanto, alla luce dei dati sopra indicati, a seguito della cessione il Gruppo Risanamento contabilizzerà, su base annua, minori proventi per circa Euro 5 milioni.

Si precisa che tutti i dati relativi agli effetti economici, patrimoniali e finanziari sopra indicati non intendono in alcun modo rappresentare dati previsionali consolidati del Gruppo Risanamento, derivano da stime effettuate dalla Società e non sono stati oggetto di verifiche da parte della società incaricata della revisione dei conti della Società.

I dati della cessione in oggetto saranno pienamente recepiti in via definitiva nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, oltre che nelle informazioni periodiche mensili al 31 ottobre 2019, ove dalle stesse previsti.

## 11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2018 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per i prossimi mesi, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta – anche alla luce della intervenuta cessione del complesso Sky - alla valorizzazione delle proprietà di immobili “trading” presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentreranno 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%) è stato dato corso – nell'ambito ed in esecuzione dell'accordo di Joint Venture sottoscritto sempre con Lendlease – all'inizio della realizzazione dei piani interrati 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 – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - 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 2019 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 2018.

## 12 - Prospetti contabili consolidati

### Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018	variazioni
	note	a	b		a-b
<b>Attività non correnti:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		33	35	34	(2)
- Attività immateriali a vita definita		33	35	34	(2)
<b>Attività materiali</b>					
- Immobili di proprietà	1)	36.032	37.336	37.775	(1.304)
- Altri beni		5.846	5.509	5.514	337
		41.878	42.845	43.289	(967)
<b>Altre attività non correnti</b>					
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	2)	22.137	17.249	15.294	4.888
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		200	4.609	6.537	(4.409)
<i>di cui con parti correlate</i>		200	4.609	6.537	(4.409)
- Crediti vari e altre attività non correnti		9.611	143	144	9.468
<i>di cui con parti correlate</i>		9.473	-	-	9.473
		31.948	22.001	21.975	9.947
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>73.859</b>	<b>64.881</b>	<b>65.298</b>	<b>8.978</b>
<b>Attività correnti:</b>					
Portafoglio immobiliare	3)	642.399	653.264	653.841	(10.865)
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	2.412	6.466	6.350	(4.054)
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10	10	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	3.338	4.577	5.653	(1.239)
<i>di cui con parti correlate</i>		3.083	4.330	5.331	(1.247)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>648.149</b>	<b>664.307</b>	<b>665.844</b>	<b>(16.158)</b>
<b>Attività destinate alla vendita:</b>					
di natura finanziaria	6)	7.336	3.787	7.658	3.549
<i>di cui con parti correlate</i>		7.336	3.787	7.658	3.549
di natura non finanziaria		219.724	219.724	219.724	-
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>227.060</b>	<b>223.511</b>	<b>227.382</b>	<b>3.549</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>949.068</b>	<b>952.699</b>	<b>958.524</b>	<b>(3.631)</b>
<b>Patrimonio netto:</b>					
quota di pertinenza della Capogruppo	7)	132.852	142.532	149.366	(9.680)
quota di pertinenza dei Terzi					
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>132.852</b>	<b>142.532</b>	<b>149.366</b>	<b>(9.680)</b>
<b>Passività non correnti:</b>					
Passività finanziarie non correnti	8)	457.413	444.758	439.204	12.655
<i>di cui con parti correlate</i>		348.854	336.521	330.938	12.333
Benefici a dipendenti		2.213	2.102	2.125	111
Passività per imposte differite		6.961	7.322	7.222	(361)
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	83.226	88.791	88.971	(5.565)
Debiti vari e altre passività non correnti	10)	1.135	3.456	5.433	(2.321)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-	-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>550.948</b>	<b>546.429</b>	<b>542.955</b>	<b>4.519</b>
<b>Passività correnti:</b>					
Passività finanziarie correnti	11)	5.744	4.374	5.984	1.370
<i>di cui con parti correlate</i>		2.817	2.144	1.808	673
Debiti tributari	12)	7.825	9.386	9.064	(1.561)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	13)	21.401	18.991	15.419	2.410
<i>di cui con parti correlate</i>		651	649	649	2
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>34.970</b>	<b>32.751</b>	<b>30.467</b>	<b>2.219</b>
<b>Passività correlate ad attività destinate alla vendita:</b>					
di natura finanziaria	6)	227.570	228.259	233.008	(689)
<i>di cui con parti correlate</i>		136.692	137.367	140.387	(675)
di natura non finanziaria		2.728	2.728	2.728	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>		<b>230.298</b>	<b>230.987</b>	<b>235.736</b>	<b>(689)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>		<b>816.216</b>	<b>810.167</b>	<b>809.158</b>	<b>6.049</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>949.068</b>	<b>952.699</b>	<b>958.524</b>	<b>(3.631)</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	3° trimestre 2019	al 30.9.2019	3° trimestre 2018	al 30.9.2018	variazioni a - b	
		a	b	assolute	%		
Ricavi	14)	11.839	12.496	334	1.001	11.495	1.148
<i>di cui con parti correlate</i>		11.511	11.511	-	-	11.511	
Variazione delle rimanenze	3)	(11.284)	(10.870)	30	436	(11.306)	(2.593)
Altri proventi	15)	40	938	615	862	76	9
Valore della produzione		<b>595</b>	<b>2.564</b>	<b>979</b>	<b>2.299</b>	265	12
Costi per servizi	16)	(2.215)	(7.400)	(2.323)	(7.360)	(40)	1
<i>di cui con parti correlate</i>		(277)	(810)	(316)	(840)	30	
Costi del personale		(937)	(3.010)	(907)	(3.010)	-	-
Altri costi operativi	17)	(337)	(1.260)	(616)	(2.025)	765	(38)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(2.894)</b>	<b>(9.106)</b>	<b>(2.867)</b>	<b>(10.096)</b>	<b>990</b>	<b>(10)</b>
Ammortamenti		(467)	(1.395)	(451)	(1.358)	(37)	3
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-	(25)	(51)	(61)	36	(59)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(3.361)</b>	<b>(10.526)</b>	<b>(3.369)</b>	<b>(11.515)</b>	<b>989</b>	<b>(9)</b>
Proventi finanziari	16)	505	54	125	380	304	
<i>di cui con parti correlate</i>		11	18	64	(53)		
Oneri finanziari	18)	(7.353)	(3.195)	(9.581)	2.228	(23)	
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.693)	(4.929)	(2.596)	(7.676)	2.747	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(6.466)</b>	<b>(17.374)</b>	<b>(6.510)</b>	<b>(20.971)</b>	<b>3.597</b>	<b>(17)</b>
Imposte sul reddito del periodo		306	102	(8)	(25)	127	(508)
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(6.160)</b>	<b>(17.272)</b>	<b>(6.518)</b>	<b>(20.996)</b>	<b>3.724</b>	<b>(18)</b>
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	19)	1.156	7.592	769	2.764	4.828	175
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.330)	(3.988)	(1.386)	(4.133)	145	
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>(5.004)</b>	<b>(9.680)</b>	<b>(5.749)</b>	<b>(18.232)</b>	<b>8.552</b>	<b>(47)</b>
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(5.004)	(9.680)	(5.749)	(18.232)	8.552	(47)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-	-

(euro)	a	a	Variazioni a - b	
			assolute	%
- Utile (perdita) per azione base:				
- da attività in funzionamento	(0,010)	(0,012)	0,002	(18)
- da attività destinate alla vendita	0,004	0,002	0,002	0
Utile (perdita) per azione base	(0,006)	(0,010)	0,004	(44)

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 i primi tre trimestri del 2019 sia per i primi tre trimestri del 2018.

**Conto economico consolidato complessivo**

(migliaia di euro)	3° trimestre 2019	al 30.9.2019 a	3° trimestre 2018	al 30.9.2018 b	variazioni a - b	
					assolute	%
<b>Utile (perdita) del periodo</b>	<b>(5.004)</b>	<b>(9.680)</b>	<b>(5.749)</b>	<b>(18.232)</b>	<b>8.552</b>	<b>(88)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'utile (perdita) d'esercizio</b>						
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo	-	-	-	-	-	
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	
<b>Totale utile (perdita) complessivo del periodo</b>	<b>(5.004)</b>	<b>(9.680)</b>	<b>(5.749)</b>	<b>(18.232)</b>	<b>4.676</b>	<b>(48)</b>
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(5.004)	(9.680)	(5.749)	(18.232)	4.676	(48)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	

## Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

### Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2019

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
<b>Saldo al 1° gennaio 2019</b>	197.952	0	0	0	(55.420)	142.532		142.532
<b>Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2019</b>								
Operazioni in derivati								0
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>			0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo					(9.680)	(9.680)		(9.680)
<b>Saldo al 30 settembre 2019</b>	197.952	0	0	0	(65.100)	132.852		132.852

### Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2018

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
<b>Saldo al 1° gennaio 2018</b>	382.302	0	0	(1.097)	(213.607)	167.598		167.598
<b>Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2018</b>								
Operazioni in derivati								0
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>			0			0		0
Delibera del 13 aprile 2018 di Risanamento S.p.A.	(184.350)			1.097	183.253	0		0
Utile (perdita) netto del periodo					(18.232)	(18.232)		(18.232)
<b>Saldo al 30 settembre 2018</b>	197.952	0	0	0	(48.586)	149.366		149.366

## Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2019	3° trimestre 2018	31.12.2018
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>			
Utile (perdita) del periodo	(9.680)	(18.232)	(25.066)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	1.395	1.358	1.805
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	(121)	61	676
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		(42)	207
Variazione fondi	(5.454)	(2.447)	(3.753)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(361)	(1)	99
Investimenti in portafoglio immobiliare	(499)	(450)	(488)
Cessioni di portafoglio immobiliare	4.000		
Variazione netta delle attività e passività commerciali	(445)	(4.838)	(2.167)
<i>di cui parti correlate</i>	2		1
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>	<b>(11.165)</b>	<b>(24.591)</b>	<b>(28.687)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti in attività materiali	(419)	(14)	(14)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	(7)	(28)	(32)
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	565	(80)	(122)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>139</b>	<b>(122)</b>	<b>(168)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>			
Variazione netta delle passività finanziarie	13.336	16.160	15.355
<i>di cui parti correlate</i>	12.331	21.061	23.960
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>13.336</b>	<b>16.160</b>	<b>15.355</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>2.310</b>	<b>(8.553)</b>	<b>(13.500)</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>	<b>8.364</b>	<b>21.864</b>	<b>21.864</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>10.674</b>	<b>13.311</b>	<b>8.364</b>
<i>di cui cassa e disponibilità liquide equivalenti</i>	3.338	5.653	4.577
<i>di cui cassa e disponibilità liquide correlate ad attività destinate alla vendita</i>	7.336	7.658	3.787

(migliaia di euro)	3° trimestre 2019	3° trimestre 2018	31.12.2018
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	1.537	3.080	2.467
Imposte sul reddito pagate	8.932	12.387	15.491
Interessi pagati	4.826	4.517	9.055

## 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 4 novembre 2019.

### Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2019 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2018 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale”:

- nel corso del mese di dicembre 2018 le società Ri Estate S.r.l. e Ri Progetti S.r.l. sono state fuse per incorporazione nella società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.
- nel corso del mese di dicembre 2018 si è chiuso il procedimento di liquidazione della società di diritto francese Etoile Services S.à.r.l.
- nel corso del mese di dicembre 2018 la società di diritto francese Etoile Saint Florentin S.à.r.l. è stata fusa per incorporazione dalla società di diritto francese Etoile Actualis S.à.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2018 invece non si segnalano ingressi o uscite.

Al 30 settembre 2019 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2019		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	9	2	11
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	2		2
<b>Totale imprese</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>13</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 2019 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2018 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 2018 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1<sup>a</sup> gennaio 2019.

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 i primi tre trimestri del 2019 sia per i primi tre trimestri del 2018.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

I principi contabili utilizzati sottintendono soddisfatto, per l'arco dei prossimi dodici mesi, il requisito della continuità aziendale.

## **Stagionalità**

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

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

## **Uso di stime**

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

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

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

### Nota 1 – Attività materiali

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli “investimenti immobiliari” e degli “altri beni”, confrontati con il 31 dicembre 2018:

	30.09.2019			31.12.2018		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	24.193	<b>36.032</b>	60.225	22.889	<b>37.336</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	24.193	<b>36.032</b>	60.225	22.889	<b>37.336</b>
Altri beni	6.354	2.508	<b>3.846</b>	6.572	3.063	<b>3.509</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	<b>2.000</b>	3.780	1.780	<b>2.000</b>
	10.134	4.288	<b>5.846</b>	10.352	4.843	<b>5.509</b>
<b>Totale</b>	<b>70.359</b>	<b>28.481</b>	<b>41.878</b>	<b>70.577</b>	<b>27.732</b>	<b>42.845</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2018	IFRS 16	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.09.2019
Immobili di proprietà	<b>37.336</b>				(1.304)	<b>36.032</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti	<b>0</b>					<b>0</b>
	<b>37.336</b>	0	0	0	(1.304)	<b>36.032</b>
Altri beni	<b>3.509</b>	243	176		(82)	<b>3.846</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti	<b>2.000</b>					<b>2.000</b>
	<b>5.509</b>	243	176	0	(82)	<b>5.846</b>
<b>Totale</b>	<b>42.845</b>	243	176	0	(1.386)	<b>41.878</b>

La riduzione è imputabile esclusivamente alle quote di ammortamento rilevate nel corso del periodo. Si segnalano anche investimenti per 176 mila euro tra gli “altri beni”.

La colonna IFRS 16 evidenzia il “right of use” dei beni materiali contabilizzati in ossequio a questo nuovo principio, entrato in vigore a partire dal 1 gennaio 2019.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

## Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	30.09.2019	31.12.2018	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	22.137	17.249	4.888
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	200	4.609	(4.409)
Crediti vari e altre attività non correnti	9.611	143	9.468
<b>Totale</b>	<b>31.948</b>	<b>22.001</b>	<b>9.947</b>

La voce “*titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto*” comprende:

- la quota di partecipazione (30%) di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.
- la quota di partecipazione (50%) nella joint venture di InTown S.r.l. pari a 22.137 mila euro; l'incremento rispetto al 31 dicembre 2018 è da imputare alla ricapitalizzazione effettuata nel corso del primo semestre 2019 tramite l'integrale conversione del credito finanziario residuo vantato verso tale controparte.

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate (vedi anche il paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate); nello specifico tale credito di 200 mila euro è vantato nei confronti di Impresol S.r.l. in liquidazione ed è esposto al netto di un fondo svalutazione di 229 mila euro di cui 25 mila rilevati nel corso del presente periodo.

Il sensibile decremento rispetto al 31 dicembre 2018 è riconducibile all'intero utilizzo del credito finanziario vantato verso la società InTown S.r.l. per la ricapitalizzazione della stessa.

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ricomprendono, per 9.472 migliaia di euro, il credito di natura commerciale vantato nei confronti dell'entità correlata InTown S.r.l. Tale credito si riferisce al saldo prezzo (opportunamente attualizzato) dei diritti edificatori ceduti da Milano Santa Giulia S.p.A. in data 24 luglio 2019; per maggiori informazioni su tale transazione si rimanda al paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

## Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2018	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	30.09.2019
Prodotti in corso di lavorazione	617.453		495	(11.364)	606.584
Prodotti finiti e merci	35.782				35.782
Acconti	29		4		33
<b>Totale</b>	<b>653.264</b>		<b>499</b>	<b>(11.364)</b>	<b>642.399</b>

Si evidenziano tra gli “*incrementi*” le capitalizzazioni relative a costi di progettazione sull'area Milano Santa Giulia.

I “*decrementi*” si riferiscono alla cessione, avvenuta in data 24 luglio 2019, di diritti edificatori da Milano Santa Giulia S.p.A. all’entità correlata InTown S.r.l.; per maggiori informazioni su tale transazione si rimanda al paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Si segnala che il prezzo cessione è in linea con il valore di carico pertanto tale operazione non ha generato impatti economici significativi.

Sulla base delle disposizioni dell’IFRS 13 si segnala che l’intero portafoglio immobiliare è stato classificato a “Livello 3”.

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

Tale posta, che ammonta a euro 2.412 mila, è composta prevalentemente da crediti di natura tributaria.

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti con tra le società del Gruppo e le entità correlate).

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

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 3.338 mila (di cui euro 3.083 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti con tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,6 milioni di euro (come al 31 dicembre 2018) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi 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 destinale alla vendita e passività correlate ad attività destinate alla vendita***

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 7.336 mila euro (interamente riferiti a parti correlate).

Tra le “*attività destinate alla vendita di natura non finanziaria*” sono stati classificati i fabbricati SKY per un valore di 219.724 mila euro.

Tra le “*passività correlate ad attività destinale 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 30 settembre 2019, ammonta a euro 227.570 mila (di cui 136.692 mila euro riferiti 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 2.728 mila euro, connessa ai fabbricati SKY.

Si ricorda, come meglio indicato nel paragrafo 10 - “Eventi successivi” a cui si rimanda, che i fabbricati SKY sono stati ceduti in data 2 ottobre e contestualmente sono state estinte tutte le linee di finanziamento ad essi correlate.

### **Nota 7 – Patrimonio Netto**

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*” in data 18 maggio 2018, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446 del codice civile, deliberata dall’Assemblea Straordinaria di Risanamento del 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

Sono state infatti coperte integralmente le perdite accertate, tenuto conto delle riserve negative preesistenti, mediante riduzione del capitale sociale della società per euro 184.349.719,67 e pertanto da euro 382.301.503,75 a 197.951.784,08, senza annullamento di azioni;

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 197.951.784,08 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

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

Le passività finanziarie correnti ammontano a 457.413 migliaia di euro di cui 348.854 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate):

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Variazione</b>
Debiti verso banche non correnti	457.307	443.533	13.774
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	106	1.225	(1.119)
<b>Totale</b>	<b>457.413</b>	<b>444.758</b>	<b>12.655</b>

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è lievemente aumentato rispetto a quello del 31 dicembre 2018.

Si ricorda che è stato sottoscritto in data 11 luglio 2018 tra Risanamento S.p.A. unitamente ad alcune sue controllate - da una parte - e, Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Milano S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Napoli S.p.A. – dall’altra – il contratto denominato “Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate”. Tale accordo prevede, tra le altre, la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all’indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell’accordo di moratoria.

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “revolving” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate

condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti - in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l'utilizzo anticipato della suddetta tranche nel corso dei primi nove mesi del 2019 per 8 milioni di euro.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 106 mila euro, si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

#### **Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri**

Tale posta, che si è decrementata di 5.565 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	30.09.2019
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	5.334		(5.158)	176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	74.386		(287)	74.099
Altri fondi	9.071		(120)	8.951
<b>Totale</b>	<b>88.791</b>		<b>(5.565)</b>	<b>83.226</b>

Il “*fondo per rischi di natura fiscale e tributaria*” ha registrato un decremento di euro 5.158 mila. Tale decremento si riferisce quasi esclusivamente al rilascio del fondo relativo ad un contenzioso con le autorità fiscali francesi per il quale è venuto a meno il rischio ad esso associato.

Infatti, nel corso del mese di maggio le competenti autorità francesi hanno emesso una sentenza a favore della controllata Etoile François 1er Sàrl in merito al contenzioso avente per oggetto la possibilità di effettuare un consolidato fiscale orizzontale tra società dello stesso gruppo. Tale sentenza è passata in giudicato nel corso del mese di settembre in quanto sono scaduti i termini entro i quali poter effettuare ricorso.

Il “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” si è decrementato di euro 287 mila a seguito dei lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso del periodo.

Tra gli “*altri fondi*” si segnala l'accantonamento effettuato in esercizi precedenti, per 6,7 milioni di euro, in prospettiva della costruzione di opere pubbliche in Milano Santa Giulia; sono ricompresi inoltre anche gli accantonamenti che nel tempo il Gruppo ha effettuato a fronte di contenziosi legali in essere.

#### **Nota 10 – Debiti vari e altre passività non correnti**

Tale posta, che ammonta a euro 1.135 mila contro i 3.456 mila al 31 dicembre 2018 è composta quasi esclusivamente dalla quota a medio/lungo termine del debito verso l'erario sorto in relazione alle definizioni in esito a conciliazione giudiziale del febbraio e del dicembre 2016.

### Nota 11 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 5.744 migliaia di euro di cui 2.817 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	30.09.2019	31.12.2018	Variazione
Debiti verso banche correnti	4.123	3.132	991
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.621	1.242	379
<b>Totale</b>	<b>5.744</b>	<b>4.374</b>	<b>1.370</b>

La voce “*debiti verso banche correnti*” è lievemente aumentata rispetto al 31 dicembre 2018.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.621 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi; il saldo ricomprende anche euro 84 mila relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

### Nota 12 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 7.825 mila euro (contro i 9.386 mila euro al 31 dicembre 2018), ricomprende anche la quota corrente (pari a 6.349 mila euro) del debito verso l’erario sorto in relazione alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009.

### Nota 13 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30.09.2019	31.12.2018	Variazione
<b>Debiti commerciali:</b>			
• Debiti verso fornitori	7.372	4.763	2.609
• Caparre e acconti	10.000	10.000	0
	<b>17.372</b>	<b>14.763</b>	<b>2.609</b>
<b>Debiti vari e altre passività correnti:</b>			
• Debiti verso istituti di previdenza	285	345	(60)
• Altre passività correnti	3.744	3.883	(139)
	<b>4.029</b>	<b>4.228</b>	<b>(199)</b>
<b>Totale</b>	<b>21.401</b>	<b>18.991</b>	<b>2.410</b>

Gli importi di tale posta si sono lievemente incrementati rispetto al 31 dicembre 2018; si segnala che nella voce “*altre passività correnti*” sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 651 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 i primi tre trimestri del 2019 sia per i primi tre trimestri del 2018.

#### **Nota 14 – Ricavi**

La voce è così composta.

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Affitti e locazioni	986	1.001
Vendita aree, immobili e volumetrie	11.510	-
<b>Totale</b>	<b>12.496</b>	<b>1.001</b>

I ricavi afferenti "*affitti e locazioni*" sono in linea con il periodo precedente.

Nella posta "*vendita aree, immobili e volumetrie*" si segnalano i ricavi relativi alla cessione, avvenuta in data 24 luglio 2019, di diritti edificatori da Milano Santa Giulia S.p.A. all'entità correlata InTown S.r.l.; per maggiori informazioni su tale transazione si rimanda al paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Il prezzo di cessione è in linea con il valore di carico pertanto tale operazione non ha generato impatti economici significativi (margine positivo di 146 mila euro).

#### **Nota 15 – Altri proventi**

Tale voce, che comprende le rivalse sugli inquilini ed il rilascio di fondi in esubero, si è lievemente incrementata rispetto al periodo precedente; tale posta infatti ammonta a 938 mila euro contro gli 862 mila del precedente periodo.

#### **Nota 16 – Costi per servizi**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.295	1.204
Gestione immobili	882	882
Consulenze, legali e notarili	874	799
Commissioni su fidejussioni	2.219	2.240
Altri servizi	2.130	2.235
<b>Totale</b>	<b>7.400</b>	<b>7.360</b>

Le singole voci che compongono tale posta sono sostanzialmente in linea con il precedente periodo.

Si segnala infine che la voce “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 810 mila, rilevati verso parti correlate.

### **Nota 17 – Altri costi operativi**

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Iva indetraibile	285	364
Accantonamenti per rischi ed oneri	-	250
IMU	674	674
Svalutazioni e perdite su crediti	-	206
Altri oneri	301	531
<b>Totale</b>	<b>1.260</b>	<b>2.025</b>

Il sensibile decremento è imputabile principalmente alle poste “*Accantonamenti per rischi ed oneri*” e “*Svalutazioni e perdite su crediti*”.

### **Nota 18 – Oneri finanziari**

Tale posta che ammonta a 7.353 mila euro (di cui 4.929 mila riferite a parti correlate come indicato nel paragrafo 8) è così composta:

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	6.403	9.487
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	25	19
Altri oneri e commissioni	925	75
<b>Totale</b>	<b>7.353</b>	<b>9.581</b>

Il sensibile decremento rispetto al periodo precedente è dovuto alla posta “*interessi su finanziamenti bancari e mutui*”.

Infatti l’“Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate” sottoscritto in data 11 luglio 2018 (come meglio specificato nella Nota 8) prevede anche la rivisitazione (a partire dal 1 gennaio 2019) dei tassi di interesse applicati ai finanziamenti in essere al 31 marzo 2018.

### **Nota 19 – 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, per un totale di euro 7.592 mila positivi, relative:

- alla gestione dei fabbricati SKY per euro 3.115 mila positivi (contro i 3.155 mila positivi relativi al precedente periodo);
- alla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare parigino (ceduto nei precedenti esercizi) che alla data del 30 settembre 2019 ammontano a euro 4.477

mila positivi (contro i 391 mila negativi relativi al precedente periodo); tale risultato positivo si riferisce quasi esclusivamente al rilascio del fondo relativo ad un contenzioso con le autorità fiscali francesi per il quale è venuto a meno il rischio ad esso associato.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per 3.988 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

### **Consistenza del personale**

La consistenza del personale al 30 settembre 2019 è composta da 30 unità di cui 8 dirigenti e 22 impiegati e quadri ed è rimasta invariata rispetto al 31 dicembre 2018.

## **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 30 settembre 2019 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.