



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2012

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	3
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	4
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	5
5 -	Contesto operativo.....	6
6 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	9
7 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	11
8 -	Risk management	15
9 -	Andamento delle principali macro-attività del Gruppo	21
10 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	24
11 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	25
12 -	Eventi successivi	26
13 -	Evoluzione prevedibile della gestione	27
14 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	28
15 -	Note illustrative	33
16 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	49

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 attualmente in carica, è stato nominato per il triennio 2012-2013-2014 dall'assemblea del 30 aprile 2012, Si compone di undici membri, e precisamente:

Nome e cognome	Carica
Daniele G. Discepolo (1)	Presidente
Mario Massari (1) (2) (3)	Vice Presidente
Claudio Calabi	Amministratore Delegato
Ciro Piero Cornelli (1) (2) (4)	Amministratore
Alessandro Cortesi(1) (2) (4)	Amministratore
Fabio Faina (1)	Amministratore
Franco Carlo Papa (1) (4)	Amministratore
Carlo Pavesi (1) (3)	Amministratore
Luigi Reale (1) (3) (4)	Amministratore
Sergio Schieppati (1) (3)	Amministratore
Matteo Tamburini	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

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2010 – 2011 – 2012 dall'assemblea del 30 aprile 2010. Si precisa che in data 3 dicembre il sindaco effettivo Paolo Gualtieri ha rassegnato le dimissioni. Conformemente al disposto dell'art. 2401 al medesimo è subentrato, sino all'assemblea del 30 aprile 2012, il sindaco supplente Maria Luisa Mosconi. L'assemblea del 30 aprile 2012 ha poi nominato quale sindaco effettivo Giuseppe Alessandro Galeano.

Il Collegio Sindacale si compone dunque dei seguenti membri:

Nome e cognome	Carica
Tiziano Onesti	Presidente
Giuseppe Alessandro Galeano	Sindaco Effettivo
Maurizio Storelli	Sindaco Effettivo
Mosconi Maria Luisa	Sindaco Supplente
Francesco Marciandi	Sindaco Supplente

SOCIETA' DI REVISIONE

Il conferimento dell'incarico all'attuale revisore **PricewaterhouseCoopers S.p.A.**, è stato deliberato dall'assemblea del 6 maggio 2008, per nove esercizi con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016.

2 - Considerazioni introduttive

Il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2012 di Risanamento S.p.A. fornisce un quadro sostanzialmente in linea con la situazione illustrata nella Relazione Semestrale al 30 giugno.

Sotto il profilo reddituale il risultato consolidato dei primi nove mesi del 2012 evidenzia un leggero miglioramento rispetto a quello rilevato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, mentre rimangono sostanzialmente stabili gli indicatori patrimoniali.

Tali risultati sono la diretta conseguenza delle azioni di riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria manifestatesi nel corso dei due anni precedenti; viene inoltre confermato l'andamento positivo della gestione del patrimonio immobiliare a reddito al quale continuano a contrapporsi gli effetti della sospensione delle attività connesse al principale progetto di sviluppo (Milano Santa Giulia) conseguenti al perdurare del provvedimento di sequestro preventivo delle aree.

Con riferimento specifico a quest'ultima problematica si segnala che sono proseguite le attività destinate alla verifica e definizione della situazione ambientale del sito; a tal riguardo è prevista la presentazione del piano di bonifica di tutta la "zona nord" (ex Montedison) entro il primo semestre dell'anno 2013. Con riferimento invece alla "zona sud" (ex Redaelli) si ricorda che ad oggi sono terminati i lavori di ripristino ambientale relativi alla scuola materna ("Asilo"), alla "promenade" ed al "parco trapezio" e per quest'ultimo è in corso l'appalto (ai sensi della legge 163/2006) per i lavori di arredo urbano che si completeranno presumibilmente nei primi mesi del prossimo anno.

Si fa presente che in data 3 agosto 2012 è pervenuta dal fondo californiano Global Asset Capital una offerta non vincolante per l'acquisto del 100% del capitale sociale di Sviluppo Comparto 3 Srl, società proprietaria del complesso immobiliare SKY; per maggiori dettagli si rinvia al successivo paragrafo "Descrizione dei fatti più significativi del periodo"

E' altresì pervenuta alla controllata Risanamento Europe in data 13 novembre 2012 una manifestazione di interesse vincolante (che fa seguito ad una prima comunicazione ricevuta il 12 ottobre 2012) relativa all'acquisto dell'immobile sito a Parigi in Champs Elysees 118 i cui termini essenziali sono descritti nel paragrafo "eventi successivi".

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 è redatto in osservanza dell'art. 154 ter del Decreto Legislativo n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza – TUF) e successive modifiche ed integrazioni nonché delle disposizioni Consob in materia.

In particolare tale resoconto, non sottoposto a revisione contabile, presenta, oltre all'informativa qualitativa sulla gestione, l'analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento e i prospetti contabili consolidati con le relative note illustrative.

La forma degli schemi sintetici e/o riclassificati nonché dei prospetti contabili consolidati corrisponde a quella presentata nella Relazione finanziaria annuale.

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emanati dall'*International Accounting Standards Board (IASB)*. Con *IFRS* si intendono anche gli *International Accounting Standard (IAS)* tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee (SIC)*. Tali documenti risultano omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell'approvazione del presente Resoconto intermedio di gestione.

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 2012 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2012, pari a Euro 1,7 miliardi, si raffronta ad un valore corrente, stimato da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2011, di circa Euro 2,1 miliardi.

Gruppo Risanamento

€/000	30-set-12	30-set-11	31-dic-11
Fatturato	49.875	48.243	64.364
Variazione delle rimanenze	0	4.060	(1.560)
Altri proventi	9.188	9.960	24.747
Valore della produzione	59.063	62.263	87.551
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	25.395	30.354	39.583
Risultato Operativo	9.123	14.319	20.990
Risultato ante imposte	(56.263)	(60.190)	(75.626)
Risultato Netto	(56.103)	(58.702)	(75.527)

€/000	30-set-12	31-dic-11	30-set-11
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	1.736.737	1.750.431	1.928.763
Patrimonio Netto	(168.113)	(97.931)	(75.677)
Posizione Finanziaria Netta	(1.880.206)	(1.800.618)	(1.988.422)
Totale passività	2.095.575	2.081.319	2.275.954

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

Si evidenzia che, come per il corrispondente periodo del precedente esercizio, la consuntivazione dei dati del Gruppo relativi ai primi nove mesi del 2012 è positiva a livello di risultato operativo (9,1 milioni di euro) mentre diventa negativa a livello di risultato netto (56,1 milioni di euro).

Si segnala inoltre che la posizione finanziaria netta risulta in modesto peggioramento rispetto al 31 dicembre 2011. Infatti permane il forte appesantimento derivante dalle valutazioni del mark to market degli strumenti derivati di copertura (che al 30 settembre ammontano a circa 156 milioni di euro negativi rispetto all'importo di circa 136 milioni di euro negativi del 31 dicembre 2011 ed a circa 134 milioni di euro negativi del 30 settembre 2011) a cui occorre aggiungere il fabbisogno legato agli interventi di natura ambientale sull'iniziativa Milano Santa Giulia ed alla gestione corrente.

Si ricorda infine che il dato al 30 settembre 2012 include il prestito obbligazionario convertendo ammontante a circa 265 milioni di euro (256 milioni di euro al 30 settembre 2011).

5 - Contesto operativo

Nel secondo e nel terzo trimestre dell'anno in corso l'economia mondiale ed il commercio internazionale hanno rallentato, risentendo dell'indebolimento dell'attività sia nei paesi avanzati che in quelli emergenti. Sulle prospettive di crescita pesa l'incertezza in relazione alla politica di bilancio negli Stati Uniti, all'evoluzione della domanda nei paesi emergenti e agli sviluppi della crisi del debito sovrano nell'area dell'euro.

Negli Stati Uniti il prodotto ha nettamente decelerato nel secondo trimestre. Vi hanno contribuito l'indebolimento degli investimenti e quello dei consumi delle famiglie. In Giappone la crescita si è fortemente ridotta, in connessione con la stagnazione dei consumi pubblici e privati e con il contributo, divenuto negativo, delle esportazioni nette. Nel Regno Unito il prodotto interno lordo è diminuito per il terzo trimestre consecutivo, riflettendo gli effetti del consolidamento dei conti pubblici e l'evoluzione sfavorevole del contesto esterno.

Anche l'attività economica delle principali economie emergenti ha rallentato, risentendo della debolezza della domanda dei paesi avanzati e degli effetti ritardati delle politiche restrittive attuate lo scorso anno. Nel secondo trimestre la crescita del prodotto in Cina si è nuovamente ridotta, così come in India e in Russia, mentre in Brasile si è rafforzata.

Nel terzo trimestre la crescita del prodotto nelle maggiori economie avanzate al di fuori dell'area dell'euro sarebbe rimasta debole. Il PIL degli Stati Uniti è cresciuto a un ritmo migliore rispetto a quello del secondo trimestre ma soprattutto rispetto alle attese; l'aumento dell'occupazione, sebbene rivisto al rialzo, è stato contenuto. Un ulteriore elemento positivo del quadro congiunturale statunitense è la ripresa dell'attività sul mercato immobiliare, dove i prezzi risultano in crescita dalla scorsa primavera. Sulla base delle informazioni disponibili e secondo gli indicatori congiunturali l'attività economica avrebbe ristagnato in Giappone, mentre avrebbe ricominciato a espandersi nel Regno Unito.

Gli indicatori della produzione industriale e i sondaggi congiunturali presso le imprese segnalano che nei paesi emergenti l'attività economica sarebbe cresciuta a ritmi moderati anche nel terzo trimestre.

I flussi commerciali internazionali, rallentati nel secondo trimestre per effetto della contrazione delle importazioni in Europa e in Asia, si sarebbero ulteriormente indeboliti nel corso dell'estate, riflettendo il peggioramento della congiuntura mondiale.

Le attese sulla crescita dell'economia mondiale nel biennio 2012-13 sono state riviste al ribasso. Secondo le più recenti proiezioni del Fondo monetario internazionale (FMI), diffuse in ottobre, il prodotto mondiale aumenterebbe del 3,3 per cento quest'anno e del 3,6 il prossimo (3,8 nel 2011). Il rallentamento nel 2012 sarebbe riconducibile in larga parte all'indebolimento dell'attività economica nell'area dell'euro e nei paesi emergenti.

L'andamento del PIL resterebbe fortemente eterogeneo: in entrambi gli anni, esso si espanderebbe a ritmi inferiori al 2 per cento nell'insieme dei paesi avanzati e superiori al 5 nel complesso delle economie emergenti.

Le prospettive dell'economia mondiale sono soggette a rischi elevati, connessi con l'incertezza sull'evoluzione della crisi del debito sovrano nell'area dell'euro e sull'intensità del rallentamento della crescita nelle economie emergenti, nonché sulla politica di bilancio fortemente restrittiva che si determinerebbe all'inizio del 2013 negli Stati Uniti per il venir meno di numerosi sgravi fiscali e per l'entrata in vigore dei tagli alla spesa pubblica concordati nell'agosto del 2011. Ulteriori rischi

al ribasso derivano dalla possibilità di forti rincari del greggio a seguito dell'acuirsi delle tensioni in Medio Oriente.

Relativamente all'area dell'euro l'attività economica è diminuita nel secondo trimestre del 2012 e, secondo gli indicatori disponibili, sarebbe rimasta debole nel terzo; resta dipendente dall'andamento dell'interscambio con l'estero, nonché frenata dai perduranti problemi di finanza pubblica di alcuni paesi e dalle conseguenti tensioni sui mercati del debito sovrano.

Il prodotto dell'area dell'euro è diminuito dello 0,2 per cento nel secondo trimestre di quest'anno, dopo una crescita nulla nel primo. Sulla dinamica dell'economia ha inciso l'indebolimento della domanda interna, frenata dal calo dei consumi delle famiglie e della spesa per investimenti. Il contributo alla crescita della domanda estera netta è rimasto positivo.

Si confermano rilevanti i divari di crescita tra i maggiori paesi dell'area, seppure in un quadro di rallentamento generalizzato: a fronte dei nuovi cali registrati in Spagna e in Italia, il prodotto ha continuato a ristagnare in Francia, mentre in Germania la dinamica del prodotto interno è rallentata. In base alle più recenti informazioni disponibili, l'attività economica sarebbe rimasta debole nel terzo trimestre. I giudizi delle imprese rimangono improntati al pessimismo; la domanda estera risente del rallentamento del commercio mondiale e quella interna è frenata anche dal prolungato incremento della disoccupazione.

Le previsioni di crescita del PIL hanno confermato una flessione. Secondo le valutazioni degli esperti dell'Eurosistema diffuse in settembre, la variazione del prodotto dell'area sarebbe negativa quest'anno e tornerà probabilmente a crescere nel 2013.

In merito all'andamento dei mercati finanziari, gli annunci della Banca Centrale Europea concernenti le azioni da adottare per far fronte alle gravi disfunzioni dei mercati obbligazionari hanno contribuito ad allentare le tensioni sui titoli del debito sovrano dell'area, che erano tornate ad aggravarsi in estate. I premi per il rischio hanno registrato un calo generalizzato, soprattutto nei paesi più esposti alla crisi del debito, tuttavia le condizioni dei mercati finanziari restano fragili.

Il clima sui mercati risente, oltre che della debolezza della congiuntura, dell'incertezza sui tempi e sulle modalità di eventuali richieste di aiuti da parte dei paesi dell'area in difficoltà, sulle condizioni da applicare, sulla condizione di alcuni sistemi bancari nazionali.

Per quanto riguarda il nostro Paese, l'attività economica, scesa nel secondo trimestre allo stesso ritmo del primo, ha continuato a ridursi anche nei mesi estivi, sebbene con un'intensità minore. La debolezza della domanda per consumi e investimenti riflette condizioni finanziarie ancora incerte, gli effetti delle manovre di bilancio sul reddito disponibile, la bassa fiducia di famiglie e imprese e la situazione del mercato del lavoro. In settembre i sondaggi presso le aziende hanno fornito segnali di una lieve attenuazione del pessimismo sulle prospettive a breve termine, ancora non tali da prefigurare un immediato ritorno alla crescita.

Le previsioni del Governo e dei principali analisti, pur prefigurando per l'Italia una crescita negativa nella media del 2013, restano coerenti con un'uscita dalla recessione nel corso del prossimo anno. A un più rapido ritorno alla crescita possono contribuire un miglioramento delle condizioni del credito e del clima di fiducia, ma principalmente gli effetti delle misure strutturali approvate ed in via di definizione per la riduzione e la razionalizzazione della spesa pubblica e soprattutto per favorire il rilancio dell'economia, necessarie per centrare gli obiettivi fiscali e di bilancio così da recuperare credibilità sul piano internazionale e scongiurare nuovi attacchi speculativi sul debito pubblico.

L'andamento del settore immobiliare, specie in un contesto come quello attuale, non può essere disgiunto da quello dell'intera economia e subisce il calo della domanda generato dalla percezione

di incertezza per il futuro e dai conseguenti timori circa la diminuzione di capacità reddituale da parte di imprese e famiglie, nonché dalle difficoltà di accesso al credito.

Nel nostro Paese, la domanda di immobili in tutti i comparti è fortemente depressa, complice il deterioramento del contesto economico, l'inasprimento dei criteri di concessione del credito da parte delle banche e le diffuse attese di una correzione dei prezzi al ribasso più ampia rispetto a quella fin qui rilevata. A ciò si aggiunge la contrazione della reale capacità reddituale delle famiglie, nonché gli ingenti carichi fiscali sugli immobili previsti dalle recenti norme di finanza pubblica. Tali fattori sono alla base del progressivo ampliamento della distanza tra valori di mercato e disponibilità della domanda potenziale.

Un'attenta analisi dell'effettiva sostenibilità dei costi di ingresso consente di rappresentare correttamente la problematicità dell'attuale situazione del mercato immobiliare. La contrazione della reale capacità reddituale delle famiglie, l'inasprimento dei criteri di concessione del credito da parte delle banche (le erogazioni dei mutui immobiliari per l'acquisto di abitazioni si sono fortemente ridotte nel corso del 2012) e la rigidità dei prezzi rispetto ai livelli massimi hanno di fatto contribuito ad innalzare le barriere all'entrata del settore e costituiscono i fattori alla base del progressivo ampliamento della distanza tra valori di mercato e disponibilità della domanda potenziale.

Il calo dei prezzi rispetto ai livelli massimi raggiunti nel 2007/2008 non è stato in alcun modo sufficiente a compensare il divario tra domanda ed offerta. Si è innescato un meccanismo perverso che, nel tentativo di rendere graduale una svalutazione degli attivi, relativi all'enorme mole di invenduto, finisce per soffocare il mercato.

La diffusione della proprietà immobiliare che caratterizza il nostro Paese esclude, di fatto, la possibilità che una sostanziale correzione dei prezzi possa scaturire dall'iniziativa della componente privata. Non è ipotizzabile un riposizionamento consapevole su livelli di prezzo sostanzialmente diversi dagli attuali.

È, dunque, dalle scelte di imprese, banche e soggetti istituzionali interessati alle dismissioni immobiliari, che dipende in larga misura la dinamica dei prezzi di medio termine.

Una difesa ad oltranza di livelli insostenibili non pregiudica solo le prospettive del comparto, ma la solidità degli stessi detentori di ingenti patrimoni oggi del tutto illiquidi.

Il persistere dell'odierno squilibrio ha inesorabili riflessi sulle transazioni, che ormai da alcuni anni continuano a contrarsi. Il crollo delle compravendite in corso rappresenta l'inevitabile conseguenza di un sistema che fatica a trovare una nuova posizione di equilibrio.

Alle descritte difficoltà, si associa la correzione delle strategie di allocazione delle risorse da parte degli investitori internazionali, che hanno drasticamente ridotto l'operatività nel nostro Paese.

Il quadro di debolezza e di inerzia descritto relativo al mercato immobiliare, nonché le odierne difficoltà economiche, non sembra possano concedere manifestazioni di ottimismo per il prossimo futuro. In assenza di una repentina correzione al ribasso dei prezzi (specie nelle localizzazioni secondarie), di un allentamento dei criteri di concessione del credito, del riequilibrio dei conti pubblici e della ripresa dell'economia, è difficile ipotizzare che l'offerta attuale e prospettica trovi riscontro nelle autonome capacità di assorbimento della domanda ed un'effettiva ripresa del mercato.

6 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

Al fine di consentire una compiuta analisi dei risultati del periodo in esame e di comprendere l'attività svolta, si ripercorrono sinteticamente i principali eventi che hanno interessato il Gruppo Risanamento.

In particolare vengono analizzati :

- a) gli eventi societari;
- b) progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
- c) patrimonio immobiliare francese.
- d) cessioni di immobili e partecipazioni;

a) Gli eventi societari

Nei primi nove mesi del 2012 non si segnalano eventi societari di rilievo

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

Rispetto alla situazione ampiamente illustrata nella relazione finanziaria del 2011 ed al 30 giugno 2012 si segnala quanto di seguito riportato:

Macrounità 1 (Zona Sud/Rogoredo)

In merito al “*progetto SKY*”, i lavori relativi al terzo immobile continuano ad essere temporaneamente sospesi a causa del sequestro preventivo dell'area. La controllata Sviluppo Comparto 3 Srl ha comunque ottenuto il permesso di costruire il cui rilascio sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale solo dopo il dissequestro che sarà richiesto a valle del completamento del procedimento istruttorio.

Per quanto concerne i lavori di urbanizzazione secondaria si ricorda che la Promenade è stata consegnata al Comune il 23 dicembre 2011 mentre i lavori di ripristino dell'area intorno all'Asilo sono stati completati il 31 marzo 2012. Relativamente al Parco trapezio sono terminati i lavori di ripristino ambientale mentre è in corso l'appalto (ai sensi della legge 163/2006) per i lavori di arredo urbano che si completeranno presumibilmente nei primi mesi del prossimo anno.

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

Sono state avviate e sono in corso di valutazione le diverse strategie possibili per lo sviluppo di queste due Macrounità, anche attraverso una rivisitazione del “Masterplan” che tenga conto (a) delle significative variazioni che caratterizzano e andranno a caratterizzare il mercato immobiliare, (b) delle nuove indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e (c) della nuova normativa regionale che garantisce una premialità sulle superfici edificabili per progetti a basso consumo energetico e di edilizia ecosostenibile, come quelli proposti per il complesso di Santa Giulia.

In tale contesto la controllata Milano Santa Giulia Spa ha riavviato la collaborazione con lo studio Foster & Partners per la predisposizione di una variante del Masterplan a suo tempo approvato al fine tra l'altro di prorogare i termini di validità del medesimo piano.

Relativamente agli aspetti ambientali si ricorda che la Campagna di Caratterizzazione dell'area è stata effettuata nel corso del 4° trimestre 2011 ed i relativi risultati sono stati trasmessi agli Enti nel mese di febbraio 2012. Successivamente l'Arpa ha convalidato i dati ricevuti e nel mese di settembre 2012 Milano Santa Giulia ha presentato agli Enti la relazione conclusiva del piano di Caratterizzazione. Tale relazione è stata oggetto di una Conferenza di Servizi svoltasi in data 8 novembre 2012 nella quale sono emerse considerazioni non uniformi tra gli Enti, che richiedono ulteriori approfondimenti. Si ricorda che la relazione in questione è propedeutica alla redazione del piano di bonifica che deve essere definito in coerenza con il piano urbanistico in corso di predisposizione.

Alla luce di quanto sopra esposto si sottolinea che, anche in considerazione del perdurare del provvedimento di sequestro delle aree, che alla data odierna risulta essere in atto ormai da oltre 2 anni, l'iniziativa potrebbe subire uno slittamento di 12/24 mesi rispetto alle originarie previsioni.

c) Patrimonio immobiliare francese

Il patrimonio immobiliare in Francia, che rappresenta circa il 50% del valore di mercato dell'intero patrimonio del Gruppo, ammonta complessivamente a 82.800 mq. Lo stesso è interamente ubicato a Parigi ed è composto da 10 edifici di pregio a destinazione mista, principalmente terziaria e commerciale, localizzati all'interno del "Triangle D'Or", sulle più importanti strade commerciali della città. Tali immobili, sono caratterizzati dalla presenza di ampi spazi commerciali ed uffici, locati alle più importanti società del lusso ed a primari operatori internazionali.

I ricavi da locazione al 30 settembre 2012 di tale comparto ammontano a circa 39,3 milioni di euro con un incremento del 7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

d) Cessioni di immobili / partecipazioni

Nel corso dei primi nove mesi del 2012 non vi sono da segnalare cessioni di immobili o partecipazioni

Si fa presente che Il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A., riunitosi in data 7 settembre 2012, ha preso atto dell'offerta non vincolante per l'acquisto del 100% del capitale sociale di Sviluppo Comparto 3 S.r.l. (interamente posseduta per il tramite della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.) ("SC3") pervenuta da Global Asset Capital (di seguito, "GAC"), fondo californiano di *private equity* attivo principalmente negli Stati Uniti e in Europa nei settori delle telecomunicazioni, media ed immobiliare.

SC3 è proprietaria del complesso immobiliare SKY, sito in Milano, via Monte Penice 7, sul quale è allocato un debito che, alla data del 30 settembre 2012, ammonta a circa Euro 194 milioni. L'operazione proposta da GAC, avendo ad oggetto la cessione del 100% di SC3, prevedrebbe il subentro del compratore in tutti i rapporti facenti capo alla stessa SC3, sia sotto il profilo finanziario che operativo, sollevando in particolare il Gruppo dall'impegno di completamento della costruzione del complesso immobiliare.

Il Consiglio di Amministrazione ha espresso parere favorevole in merito alla decisione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A. di concedere a GAC un periodo di esclusiva sino al 30 Novembre 2012 al fine di consentire lo svolgimento delle attività di *due diligence* (che ad oggi è ancora in corso) propedeutiche alla fase di negoziazione.

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

Il presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 espone una perdita netta di 56,1 milioni di Euro, che si presenta in leggero miglioramento rispetto a quanto rilevato 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.

€/000	30-set-12	30-set-11	31-dic-11
Ricavi	59.063	58.203	89.111
Produzione interna	0	4.060	(1.560)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	59.063	62.263	87.551
Costi esterni operativi	(25.849)	(24.551)	(34.537)
VALORE AGGIUNTO	33.214	37.712	53.014
Costi del personale	(4.308)	(4.566)	(8.161)
MARGINE OPERATIVO LORDO	28.906	33.146	44.853
Ammortamenti ed accantonamenti	(18.087)	(18.088)	(25.180)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	10.819	15.058	19.673
Risultato dell'area accessoria	(1.406)	(818)	(1.529)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	2.928	3.322	4.698
Risultato dell'area straordinaria	(290)	90	2.846
Oneri finanziari	(68.314)	(77.842)	(101.314)
RISULTATO LORDO	(56.263)	(60.190)	(75.626)
Imposte sul reddito	160	1.488	99
RISULTATO NETTO	(56.103)	(58.702)	(75.527)

Come precedentemente indicato, essendo ancora vigente il provvedimento di sequestro delle aree sulle quali è previsto lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, l'operatività del Gruppo, è sostanzialmente concentrata nella definizione ed attuazione degli interventi di natura ambientale ed urbanistica relativi alla iniziativa medesima nonchè nella gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito ed al proseguimento delle attività legate alla dismissione del marginale patrimonio di *trading* residuo.

Di conseguenza i risultati economici, non beneficiando delle marginalità correlate a dismissioni o ad attività di sviluppo, continuano a risentire negativamente del costo dell'indebitamento.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 59,1 milioni di Euro, è determinato da canoni di locazione e riaddebiti spese ai conduttori. Il dato relativo al corrispondente periodo dello scorso esercizio beneficiava di componenti non ordinari di reddito derivanti da ripristini di valore (4 milioni di euro) di alcuni immobili, espressi nella voce "Produzione interna", in conseguenza di quanto stabilito da accordi di cessione.

I “costi esterni operativi”, pari a circa 25,8 milioni di Euro, si presentano in linea con quanto registrato nello stesso periodo dell’esercizio precedente. Si riferiscono principalmente a spese di gestione immobili per 10,6 milioni di euro (9,7 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2011), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili per 2,5 milioni di euro (contro i 3,5 milioni di euro dell’anno precedente), a emolumenti organi sociali per 2,5 milioni di euro (contro i 3,3 milioni di euro), ed a oneri correlati all’ottenimento di fideiussioni per 4,9 milioni di euro (3,1 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2011)

I costi del personale, pari a circa 4,3 milioni di euro, evidenziano una riduzione del 6% circa rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente.

La voce “Ammortamenti ed accantonamenti”, pari a 18,1 milioni di euro, è costituita da ammortamenti per circa 16 milioni di euro e da accantonamenti a fondi rischi e svalutazioni crediti per circa 2,1 milioni di euro.

La voce “Oneri finanziari”, pari a euro 68,3 milioni, mostra un decremento del 13% circa rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente attribuibile anche alla riduzione dell’esposizione debitoria a seguito delle cessioni delle partecipazioni di Sviluppo Comparto 5 Srl (proprietaria dell’immobile sito in Milano Corso Vittorio Emanuele oltre ad altri 4 immobili minori) e di G.P. Offices & Apartments Srl (proprietaria dell’immobile sito in Milano Galleria Passarella), perfezionate nel novembre dello scorso esercizio.

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

€/000	30-set-12	31-dic-11	30-set-11
Attività non correnti	1.102.062	1.117.061	1.148.594
Attività correnti	776.967	770.554	939.975
Attività destinate alla vendita	5.200	5.200	17.962
Passività non correnti	(141.076)	(150.283)	(152.947)
Passività correnti	(31.060)	(39.845)	(40.839)
CAPITALE INVESTITO NETTO	1.712.093	1.702.687	1.912.745
Patrimonio netto di Gruppo	(168.113)	(97.931)	(75.677)
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	(168.113)	(97.931)	(75.677)
Posizione Finanziaria Netta	1.880.206	1.800.618	1.988.422
MEZZI FINANZIARI NETTI	1.712.093	1.702.687	1.912.745

Il congelamento delle attività di investimento, unitamente alla mancanza di dismissioni, si è tradotto in un “capitale investito netto” al 30 settembre 2012 in linea rispetto a quanto registrato al 31 dicembre 2011.

La voce “attività non correnti” registra una riduzione rispetto alle risultanze del 31 dicembre 2011 attribuibile sostanzialmente agli ammortamenti degli investimenti immobiliari e degli immobili di proprietà.

La riduzione delle “passività non correnti” rispetto al 31 dicembre dello scorso esercizio è da attribuirsi all’utilizzo dei fondi per rischi ed oneri a seguito della definizione di alcune vertenze e dell’utilizzo del fondo bonifiche relativamente alle attività effettuate in materia ambientale.

La voce “passività correnti” registra una riduzione rispetto alle risultanze al 31 dicembre 2011 attribuibile a minori debiti verso fornitori.

Il “patrimonio netto di Gruppo” è negativamente influenzato dal risultato di periodo e dalle poste di variazione derivanti dalla valutazione al *fair value* degli strumenti finanziari (circa 14 milioni di Euro). Si rimanda comunque al “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto” ove sono dettagliatamente indicate tutte le movimentazioni di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
● Passività finanziarie correnti	(151.461)	(92.574)	(243.650)
● Passività finanziarie non correnti	(1.771.978)	(1.798.617)	(1.838.518)
● Disponibilità e cassa	42.187	89.361	92.685
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	1.046	1.212	1.061
Posizione Finanziaria Netta	(1.880.206)	(1.800.618)	(1.988.422)

La posizione finanziaria netta risulta in modesto peggioramento rispetto al 31 dicembre 2011. Infatti permane il forte appesantimento derivante dalle valutazioni del mark to market degli strumenti derivati di copertura (che al 30 settembre ammontano a circa 156 milioni di euro negativi rispetto all'importo di circa 136 milioni di euro negativi del 31 dicembre 2011 ed a circa 134 milioni di euro negativi del 30 settembre 2011) a cui occorre aggiungere il fabbisogno legato agli interventi di natura ambientale sull'iniziativa Milano Santa Giulia ed alla gestione corrente.

Si ricorda infine che il dato al 30 settembre 2012 include il prestito obbligazionario convertendo ammontante a circa 265 milioni di euro (256 milioni di euro al 30 settembre 2011).

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 142,8 milioni di euro, debiti per leasing per 1,1 ed altri debiti per 7,7 milioni di euro. Tali poste sono rettificate in diminuzione, nell'ambito del criterio del “costo ammortizzato” previsto dai principi contabili internazionali, dell'importo non ancora ammortizzato degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 0,1 milioni di euro.

- le “**Passività finanziarie non correnti**” accolgono le quote a medio e lungo termine (scadenza oltre i 12 mesi) dei debiti verso le banche per 1.128,6 milioni di euro, del prestito obbligazionario convertibile per 232,3 milioni di euro, del prestito obbligazionario convertendo per 264,8 milioni di euro, delle passività per locazioni finanziarie per 8,8 milioni di euro e della valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 149,8 milioni di euro. Tali poste sono rettificate in diminuzione, nell'ambito del criterio del “costo ammortizzato” previsto dai principi contabili internazionali, dell'importo non ancora ammortizzato degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 12,3 milioni di euro.

- i “**Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti**” includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 1 milione di euro.

- le “**Disponibilità e cassa**” sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 30,8 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

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

(valori in €/000)

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
● Passività finanziarie correnti	(403.854)	(363.287)	(316.142)
● Passività finanziarie non correnti	(561.304)	(553.835)	(590.698)
● Disponibilità e cassa	24.546	53.109	46.153
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	516.643	626.962	689.315
Posizione Finanziaria Netta	(423.969)	(237.051)	(171.372)

A maggior chiarimento, si precisa che:

Le passività finanziarie correnti includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 56,8 milioni di euro, debiti per finanziamenti da controllate per 346,2 milioni di euro e altri debiti finanziari per 0,9 milioni di euro.

Le passività finanziarie non correnti accolgono le quote a medio e lungo termine (scadenza oltre i 12 mesi) dei debiti verso le banche per 65,5 milioni di euro e del prestito obbligazionario convertibile per 232,3 milioni di euro, del prestito obbligazionario convertendo per 264,8 milioni di euro, passività e altri debiti finanziari per 3,3 milioni di euro. Tali poste sono ridotte, nell'ambito dell'applicazione del principio del "costo ammortizzato", dell'importo residuo degli oneri accessori ai finanziamenti, pari a 4,6 milioni di euro.

I crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 516,6 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,4 milioni di euro. La sensibile riduzione di tale posta è dovuta quasi esclusivamente alla ricapitalizzazione di alcune società controllate attraverso la parziale rinuncia di crediti vantati nei confronti delle stesse.

Le disponibilità e cassa sono relative a disponibilità presso le banche, di cui Euro 15,5. milioni vincolate e oggetto di garanzia.

8 - Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2011 ed aggiornati nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2012 ed alle quali si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi al contratto di cessione dell'Area ex Falck, all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi connessi al contratto di cessione dell'Area ex Falck

Come già indicato nelle precedenti relazioni con riferimento al contratto di compravendita dell'Area ex-Falck sottoscritto in data 22 ottobre 2010, si ricorda che il pagamento del saldo del prezzo di compravendita, pari a Euro 60.000.000, è subordinato all'avveramento di entrambe le seguenti condizioni sospensive entro il 31 dicembre 2012:

- (i) approvazione di un programma integrato di intervento quale strumento attuativo relativo all'Area ex-Falck che preveda la realizzazione del *masterplan* predisposto con riferimento al progetto di riqualificazione dell'Area ex-Falck, modificato in conformità al piano di governo del territorio approvato in data 16 luglio 2009 dal Comune di Sesto San Giovanni (MI) ed entrato in vigore in data 4 novembre 2009 e quindi la possibilità di edificare sull'Area, in ragione del riconoscimento delle premialità previste nel PGT una superficie lorda di pavimento per funzioni private di mq. 962.885 di cui, previa variante al PGT da richiedere in sede di presentazione dello strumento attuativo medesimo, mq. 90.000 di SLP di grande struttura di vendita; e
- (ii) approvazione dei progetti definitivi di bonifica dell'Area ex-Falck da parte delle autorità o enti competenti.

In relazione alla condizione sospensiva *sub* (i) dell'approvazione entro il 31 dicembre 2012 di un programma integrato di intervento quale strumento attuativo relativo all'Area ex-Falck si precisa quanto segue.

1. In data 8.08.2011 Sesto Immobiliare ha protocollato presso il Comune di Sesto San Giovanni una proposta di P.I.I. che è stata approvata in data 30 Aprile 2012.
2. Sono stati presentati quattro diversi ricorsi innanzi al il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Lombardia, tre dei quali aventi ad oggetto gli atti di approvazione del sopracitato P.I.I. (il quarto concerne invece provvedimenti diversi, e segnatamente gli atti di cui all'Accordo di Programma intervenuto tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Regione Lombardia e finalizzato ad individuare una cabina di regia comune per la gestione delle fasi di riqualificazione dell'Area ex-Falck). Successivamente sono stati altresì presentati motivi aggiunti nei tre ricorsi al TAR riguardanti l'approvazione del P.I.I.. Sia nei ricorsi, sia nei motivi aggiunti è stata formulata esclusivamente domanda di annullamento degli atti impugnati, senza quindi richiesta di misura cautelare.

Il rischio di impugnativa del P.I.I. approvato è disciplinato dal contratto in questione prevedendo che: *“nel caso in cui il PII venisse approvato entro il 31 dicembre 2012 ma fosse oggetto di azioni, ricorsi o impugnazioni, il termine per l'avveramento della condizione [...] si intenderà automaticamente prorogato sino al 305° giorno successivo al 31 dicembre. Nel caso in cui entro tale data i ricorsi pendenti non siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede,*

ovvero le autorità competenti abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione [...] si intenderà non avverata e pertanto il Saldo Prezzo non sarà dovuto. Viceversa nel caso in cui entro tale data i ricorsi pendenti siano stati abbandonati o transatti o rigettati nella competente sede, ovvero le autorità competenti non abbiano annullato in via di autotutela il provvedimento di approvazione, la condizione ... si intenderà comunque avverata". Pertanto, il termine per la definizione dei sopraccitati ricorsi al TAR è il 1 novembre 2013. In ogni caso, Immobiliare Cascina Rubina ha deciso di intervenire *ad opponendum* nei procedimenti pendenti innanzi al TAR.

In relazione alla condizione sospensiva *sub* (ii) dell'approvazione entro il 31 dicembre 2012 del progetto definitivo di bonifica dell'Area ex-Falck, si precisa che in data 6 novembre 2012 si è tenuta un'ulteriore Conferenza di Servizi avente ad oggetto gli approfondimenti del progetto definitivo di bonifica (presentato dalla società Acquirente in data 4 agosto 2011) conseguenti alle attività istruttorie effettuate nei mesi precedenti dalle Amministrazioni interessate e finalizzate all'approvazione definitiva del progetto medesimo. Al momento non è noto l'esito di tale Conferenza di Servizi. In ogni caso, si è rilevato che l'attività istruttoria per l'approvazione del progetto definitivo di bonifica si è protratta nel tempo a causa di alcune lacune relative alla progettazione predisposta da Parte Acquirente, lacune rilevate dagli Enti interessati e non sanate da Parte Acquirente, e delle modifiche apportate al progetto stesso a seguito della decisione di localizzare sull'Area ex-Falck la c.d. Città della Salute e della Ricerca.

Richiamato, dunque, quanto già dichiarato nelle precedenti relazioni; tenuto conto che anche dopo l'approvazione dell'ultima semestrale Parte Acquirente ha ribadito le contestazioni mosse in precedenza in merito all'avveramento della condizione sospensiva indicata *sub* (i), contestazioni che si ritengono del tutto infondate; tenuto inoltre conto che l'eventuale mancato verificarsi della condizione sospensiva *sub* (ii) dipende dall'attività e dalle omissioni di Parte Acquirente nell'ambito dell'attività istruttoria per l'approvazione del progetto definitivo di bonifica, Immobiliare Cascina Rubina, di concerto con la controllante Risanamento, ha ritenuto di avviare il procedimento arbitrale previsto dal contratto per la soluzione delle controversie insorte, depositando la domanda di arbitrato al fine di sentir dichiarare:

- (i) la condanna, ancorché condizionata, di Parte Acquirente al pagamento della somma di Euro 60 milioni, oltre accessori;
- (ii) l'accertamento del diritto di Immobiliare Cascina Rubina (e di Risanamento, in qualità di garante), nel caso in cui fossero tenute – nei limiti previsti dal contratto – a sopportare parte di costi collegati alla bonifica dell'Area, a non corrispondere a Sesto Immobiliare i maggiori costi di bonifica ascrivibili alle scelte progettuali della stessa Parte Acquirente;
- (iii) la declaratoria di infondatezza di ogni pretesa avanzata da Sesto Immobiliare in relazione alla condotta di Immobiliare Cascina Rubina e di Risanamento durante le trattative che hanno portato alla stipulazione del contratto del 22 ottobre 2010.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2012 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 1.880 milioni di euro.

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

	31 dic 09	31 dic 10	31 dic 11	30 set 12
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	2.821	2.050	1.800	1.880

A seguito del rallentamento dell'attività dismissiva e in considerazione degli impegni del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve; si ricorda che tale rischio, a seguito dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione e della sua esecuzione, risulta considerevolmente ridimensionato.

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 14 luglio 2009 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2012 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

Con riferimento ad alcuni contratti di finanziamento viene di seguito data informativa circa la loro attuale situazione

(1) Contratto di finanziamento tra Sviluppo Comparto 3 S.r.l. e UniCredit relativo al finanziamento in essere per un valore nominale di Euro 20.000 migliaia.

Con riferimento al sopra citato finanziamento si fa presente che il termine di scadenza originariamente previsto, ovvero il 27 febbraio 2012 è stato prorogato dalla banca finanziatrice (nonché banca Agente) al giorno 31 agosto 2012. In considerazione del fatto che la banca Agente (unitamente agli altri due istituti di credito finanziatori) ha già deliberato l'operazione nel suo complesso, si ritiene che la posizione sarà positivamente formalizzata. Si ricorda che la proroga ufficialmente rilasciata sino al 31 agosto ma di fatto attualmente in essere per volere degli stessi istituti di credito, è stata concessa al fine di pervenire alla definizione di un accordo sul piano di rientro degli ammontari dovuti, tenuto anche conto della persistente situazione di sequestro dell'area di proprietà della controllata Sviluppo Comparto 3 Srl.

(2) Contratti di finanziamento tra Risanamento Spa. e Banca Nazionale del Lavoro relativo ai finanziamenti in essere per un valore nominale di Euro 41.800 migliaia.

Con riferimento ai sopra citati contratti di finanziamento si fa presente che il termine di rimborso degli stessi è scaduto in data 31 ottobre 2012. Le parti avevano già convenuto e definito prima della data di scadenza di stipulare un accordo modificativo volto a rimodulare sotto il profilo temporale le scadenze e le modalità di rimborso. Tale accordo prevede che:

1. l'originario finanziamento di euro 30,4 milioni, da ridurre ad euro 24,9 milioni entro al data di sottoscrizione dell'accordo, avrà una durata complessiva di 15 anni;
2. il finanziamento di euro 11,4 milioni verrà rimborsato in una unica rata alla data del 31 dicembre 2014.

La sottoscrizione del suddetto accordo è stata concordata tra le parti per il giorno 20 novembre 2012.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 30 settembre 2012 è di 5,9 milioni di euro, contro i 4,5 milioni al 31 dicembre 2011 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 2,4 milioni di euro contro i 2,7 milioni del 31 dicembre 2011.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2012 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2012 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

A tal riguardo si fa presente che alla data di redazione del presente resoconto gli istituti bancari sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 182 bis L.F. hanno accolto le richieste (effettuate dalla società in data 9 luglio) di moratoria dei pagamenti di tutte le commissioni maturate e maturande sino alla data di scadenza delle rispettive linee concesse. Al 30 settembre 2012 gli importi oggetto di moratoria ammontano a circa 7,3 milioni di euro

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 30 settembre sono in essere tre ingiunzioni di pagamento per un totale di circa 0,5 milioni di euro; tali atti monitorati sono stati notificati a Risanamento Spa ed a sue controllate e sono stati tutti debitamente opposti nei termini di legge. Per alcuni di essi sono in corso trattative volte alla loro definizione transattiva.

Rischi fiscali

Negli scorsi esercizi le società appartenenti al Gruppo Risanamento sono state oggetto di diverse verifiche fiscali che di seguito vengono riassunte. Nei bilanci delle singole società sono stati effettuati, ove del caso, gli stanziamenti ritenuti necessari. Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2011.

Risanamento S.p.A.

Avvisi di accertamento periodi d'imposta 2005 e 2006

In data 17 febbraio 2012 la società ha presentato istanza di accertamento con adesione. A tale proposito si osserva che tale strumento non implica riconoscimento alcuno delle contestazioni formalizzate dall'Amministrazione Finanziaria e non pregiudica qualsiasi ulteriore azione di difesa. Non essendo stato raggiunto alcun accordo con l'Ufficio, tra il 21 maggio 2012 ed il 19 luglio 2012, la società ha presentato i ricorsi.

Questionario notificato dalla Agenzia delle Entrate D.P. 1 di Milano

Il questionario, notificato in data 7 febbraio 2012 è riferito ad alcune operazioni relative alle annualità 2007, 2008 e 2010.

La società ha presentato le proprie memorie nonché la documentazione richiesta in data 7 marzo 2012. Alla data odierna non sono stati notificati avvisi di accertamento in esito ai controlli dell'Ufficio.

Milano Santa Giulia S.p.A.

Avvisi di accertamento periodi d'imposta 2003, 2004 2007 e 2008

In relazione a tali avvisi avverso i quali la società ha presentato ricorso in data 21 novembre 2011, sono stati notificati in data 18 maggio 2012 ruoli straordinari emessi dall'Agenzia delle Entrate, DP1 di Milano. L'Ufficio ha ravvisato nella fattispecie un fondato pericolo per riscossione.

La Commissione Provinciale di Milano con sentenza depositata il 9 luglio 2012 ha disposto la sospensione dei ruoli ed ha fissato l'udienza di trattazione della controversia per il giorno 12 novembre 2012. Tale udienza è stata rinviata al giorno 18 febbraio 2013.

Avvisi di accertamento periodo d'imposta 2005

In relazione a tali avvisi, avverso i quali la società ha presentato ricorso in data 20 febbraio 2012, sono stati notificati, in data 31 luglio 2012 ruoli provvisori, in pendenza di ricorso, emessi dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia.

La Commissione Provinciale di Milano con sentenza depositata il 13 settembre 2012 ha disposto la sospensione dei ruoli ed ha fissato l'udienza di trattazione della controversia per il giorno 3 dicembre 2012.

Avvisi di accertamento periodo d'imposta 2006

In relazione a tali avvisi, avverso i quali la società ha presentato ricorso tra il 20 febbraio 2012 e il 18 aprile 2012, sono stati notificati, in data 21 agosto 2012 e in data 11 settembre 2012 ruoli provvisori, in pendenza di ricorso, emessi dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Lombardia.

L'udienza per la sospensione è stata fissata dal Presidente della Commissione Provinciale di Milano per il giorno 3 dicembre 2012.

RI Estate S.r.l.

Avvisi di accertamento periodo d'imposta 2005

Avverso tali avvisi al società aveva presentato ricorso in data 28 ottobre 2010.

La Commissione Tributaria Provinciale, con sentenza depositata il 18 aprile 2012, ha accolto i ricorsi presentati della società.

Avviso di liquidazione imposta di registro, ipotecarie e catastali anno 2010

L'avviso, notificato in data 5 aprile 2012 dall'Agenzia delle Entrate DP1 di Milano, è riferito a un atto di vendita di alcune unità immobiliari site in Ferrara.

In data 30 maggio 2012 è stata presentata istanza di accertamento con adesione e in data 15 ottobre 2012, a soli scopi deflattivi del contenzioso, è stato siglato il verbale di adesione con conseguente impegno a corrispondere in 12 rate trimestrali un importo complessivo di Euro 131 mila circa.

RI Investimenti S.r.l.

Questionari notificati dalla Agenzia delle Entrate D.P. 1 di Milano

Sono stati notificati in data 9 e 12 luglio 2012 e sono riferiti a verifiche di operazioni eseguite nel 2009 e 2010. La società ha presentato le proprie memorie nonché la documentazione richiesta in data 31 luglio 2012.

Tradital S.r.l.

Questionario notificato dalla Agenzia delle Entrate D.P. 1 di Milano

Il questionario, notificato in data 19 luglio 2012 è riferito a verifiche di operazioni eseguite nel 2009 e 2010. La società ha presentato le proprie memorie nonché la documentazione richiesta in data 13 settembre 2012.

9 - Andamento delle principali macro-attività del Gruppo

Il Gruppo Risanamento opera in tre settori di attività: sviluppo; reddito; trading.

SVILUPPO

Il risultato operativo per il settore di sviluppo è evidenziato nella tabella sottostante.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Sviluppo	
	30 settembre	
	2012	2011
(valori in migliaia)		
Ricavi	51	215
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	132	97
Valore della Produzione	183	312
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(5.316)	(5.228)
Costi del personale	(1.187)	(1.163)
Altri costi operativi	(284)	(189)
EBITDA	(6.604)	(6.268)
Ammortamenti	(84)	(139)
Plusvalenze / Minus valenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(87)	156
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(6.775)	(6.251)

I risultati economici del settore sono l'espressione del momentaneo congelamento delle attività di sviluppo sulle aree di Milano Santa Giulia a seguito del provvedimento di sequestro preventivo avvenuto nel luglio del 2010.

Si sono pertanto temporaneamente sospese le attività di investimento fatta eccezione per quelle destinate alla verifica e definizione della situazione ambientale del sito, quelle relative al completamento delle opere di urbanizzazione secondaria dell'area sud e per quelle connesse alla rivisitazione del "Master plan".

REDDITO

Il risultato operativo del settore reddito è evidenziato nella tabella sottostante.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
(valori in migliaia)	Settore - Reddito	
	30 settembre	
	2012	2011
Ricavi	47.642	44.878
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	7.685	8.384
Valore della Produzione	55.327	53.262
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(8.815)	(9.304)
Costi del personale	(518)	(689)
Altri costi operativi	(2.236)	(816)
EBITDA	43.758	42.453
Ammortamenti	(14.247)	(14.315)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(10)	2.513
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	29.501	30.651

Il “Valore della produzione” del settore in esame è determinato principalmente dall’andamento dei canoni di locazione che rappresentano la componente reddituale ricorrente che genera flussi economici e finanziari costanti nel tempo.

I canoni di locazione sono attribuibili ad investimenti esteri per circa 39,3 milioni di Euro pari al 83% del totale ed ad investimenti italiani per circa 8,3 milioni di Euro.

Rispetto al corrispondente periodo dell’esercizio precedente i canoni di locazione registrano un aumento di circa 2,7 milioni di Euro (7%) attribuibile per la quasi totalità al patrimonio francese a seguito dell’attività di valorizzazione degli immobili a reddito.

L’incremento degli “Altri costi operativi” rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente è da attribuirsi sostanzialmente ad accantonamenti a fondi rischi e svalutazione crediti conseguenti alla gestione di alcune posizioni con i clienti conduttori.

TRADING

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Trading	
	30 settembre	
	2012	2011
(valori in migliaia)		
Ricavi	2.182	3.150
Variatione delle rimanenze	0	4.060
Altri proventi	1.101	1.166
Valore della Produzione	3.283	8.376
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(2.890)	(2.528)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(1.070)	(820)
EBITDA	(677)	5.028
Ammortamenti	0	0
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(48)	(2.083)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(725)	2.945

Il “Risultato operativo” del settore relativo ai primi nove mesi del 2012 è sostanzialmente determinato dalla differenza tra canoni di locazione/riadebiti spese ai conduttori ed i costi di gestione relativi al residuo patrimonio di “*Trading*”.

L’incremento dei “Costi per servizi”, rispetto al corrispondente periodo dell’esercizio precedente, è da attribuirsi sostanzialmente agli interventi di manutenzione straordinaria in corso rivolti alla valorizzazione dell’immobile sito in Torri di Quartesolo.

Si evidenzia che il “Risultato operativo” lo scorso esercizio beneficiava di componenti non ordinari di reddito derivanti da ripristini di valore (circa 4 milioni di euro) di alcuni immobili, espressi nella voce “Variatione delle rimanenze”, in conseguenza di quanto stabilito da accordi di cessione.

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

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese collegate e altre correlate segnalando preventivamente che con riferimento alla voce "Società Correlate" gli importi evidenziati si riferiscono nella quasi totalità agli istituti di credito azionisti di Risanamento Spa:

RAPPORTI PATRIMONIALI

valori in €/000

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti commerciali
Società Collegate	379					
Società Correlate (Istituti di credito)		24.461		(494.055)	(56.931)	
Altre società Correlate	599		1.482	(8.765)	(1.103)	(6.804)
Totale	978	24.461	1.482	(502.820)	(58.034)	(6.804)

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

RAPPORTI ECONOMICI

valori in €/000

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Correlate (Istituti di credito)			(3.530)	133	(22.417)
Altre società Correlate	974	1.090			(193)
Totale	974	1.090	(3.530)	133	(22.610)

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, e correlate, segnalando preventivamente che con riferimento alla voce “Società Correlate” gli importi evidenziati si riferiscono nella quasi totalità agli istituti di credito azionisti di Risanamento Spa:

RAPPORTI PATRIMONIALI

valori in €/000

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti commerciali
Società Controllate	516.247		177.743		(346.205)	(91.144)
Società Collegate	379					
Società Correlate (Istituti di credito)		19.816		(330.621)	(14.976)	
Altre società Correlate			1.482			(5.902)
Totale	516.626	19.816	179.225	(330.621)	(361.181)	(97.046)

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

RAPPORTI ECONOMICI

valori in €/000

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.633	1		26.980	(10.639)
Società Correlate (Istituti di credito)			(2.189)	106	(11.636)
Altre società Correlate	938	1.049			
Totale	2.571	1.050	(2.189)	27.086	(22.275)

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

12 - Eventi successivi

- Con riferimento alla manifestazione di interesse vincolante pervenuta alla controllata Risanamento Europe da Pramerica Property Investment in merito all'acquisizione del 100% del capitale sociale di Etoile 118 Champs Elysees proprietaria dell'immobile sito in Parigi – Champs Elysees 118 si fa presente che la stessa evidenzia una valorizzazione dell'immobile pari a circa 135 milioni di euro (oltre il 20% in più rispetto al valore di perizia indicato nella relazione al 31 dicembre 2011). La positiva conclusione dell'operazione comporterebbe una diminuzione dell'indebitamento consolidato pari a circa 87 milioni di euro (dato che comprende il valore mark to market del derivato di copertura in essere) nonché un incasso stimato di circa 24 milioni di euro ed una plusvalenza di circa 13 milioni di euro. I dati indicati tengono conto degli effetti fiscali complessivi connessi all'intera operazione. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato che la controllata Risanamento Europe proceda nella negoziazione

- Si rende altresì noto che:
 - a) in data 12 novembre 2012 è pervenuta una lettera di intenti non vincolante da parte della SGR Idea Fimit concernente il progetto di sviluppo denominato “Milano Santa Giulia” (con esclusione del complesso SKY);
 - b) in data 13 novembre è pervenuta da Hines Italia Sgr Spa una proposta di collaborazione industriale focalizzata sul progetto di sviluppo denominato “Milano Santa Giulia” finalizzata ad operare in qualità di advisor e asset manager di Risanamento.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle comunicazioni di cui sopra, ha dato mandato all'Amministratore Delegato di approfondire le caratteristiche delle proposte, rinviando a prossima riunione, all'esito delle valutazioni effettuate, ogni deliberazione al riguardo.

13 - Evoluzione prevedibile della gestione

Il prosieguo dell'esercizio 2012 vede il Gruppo Risanamento impegnato principalmente nell'ottimizzazione della gestione portafoglio immobiliare italiano ed estero e nella prosecuzione dell'attività concernenti il progetto Milano Santa Giulia con particolare riguardo a quelle connesse alla situazione ambientale del medesimo progetto ed alla predisposizione della variante urbanistica.

Per quanto riguarda i risultati attesi nel 2012, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo sarà caratterizzata, in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione sottoscritto nel 2009, dalle iniziative finalizzate principalmente all'ulteriore ridimensionamento dell'indebitamento finanziario, evidenziando che, in assenza di eventi straordinari e di significative dismissioni, il risultato economico atteso potrebbe essere in linea con quello conseguito nell'esercizio 2011.

14 - Prospetti contabili consolidati

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)		30.9.2012	31.12.2011	30.9.2011	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita					
- Attività immateriali a vita definita		236	244	241	(8)
		236	244	241	(8)
Attività materiali	1)				
- Investimenti immobiliari		1.004.007	1.017.793	1.017.023	(13.786)
- Immobili di proprietà		48.460	50.049	50.579	(1.589)
- Altri beni		6.931	7.102	11.677	(171)
		1.059.398	1.074.944	1.079.279	(15.546)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		850	860	860	(10)
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)		41	38	72	3
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		1.030	1.196	1.045	(166)
di cui con parti correlate		978	907	893	71
- Crediti vari e altre attività non correnti		22.120	21.819	49.269	301
		24.041	23.913	51.246	128
Attività per imposte anticipate		19.417	19.156	18.873	261
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		1.103.092	1.118.257	1.149.639	(15.165)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	732.730	732.638	911.740	92
Lavori in corso su ordinazione					
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	44.237	37.916	28.235	6.321
di cui con parti correlate		1.482	1.378	1.214	104
Titoli e partecipazioni		16	16	16	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		42.187	89.361	92.685	(47.174)
di cui con parti correlate		24.461	69.781	71.874	(45.320)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		819.170	859.931	1.032.676	(40.761)
Attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria				17.962	
di natura non finanziaria		5.200	5.200		0
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		5.200	5.200	17.962	0
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		1.927.462	1.983.388	2.200.277	(55.926)
Patrimonio netto:	5)				
quota di pertinenza della Capogruppo		(168.113)	(97.931)	(75.677)	(70.182)
quota di pertinenza dei Terzi					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		(168.113)	(97.931)	(75.677)	(70.182)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	6)	1.771.978	1.798.617	1.838.518	(26.639)
di cui con parti correlate		502.820	524.526	523.217	(21.706)
Beneficiari a dipendenti		1.249	1.112	1.037	137
Passività per imposte differite		44.196	44.743	43.434	(547)
Fondi per rischi e oneri futuri		87.546	96.475	100.731	(8.929)
Debiti vari e altre passività non correnti		8.085	7.953	7.745	132
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		1.913.054	1.948.900	1.991.465	(35.846)
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	7)	151.461	92.574	243.650	58.887
di cui con parti correlate		58.034	19.252	19.659	38.782
Debiti tributari		3.900	1.927	3.564	1.973
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	8)	27.160	37.918	37.275	(10.758)
di cui con parti correlate		6.804	6.745	6.231	59
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		182.521	132.419	284.489	50.102
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria					
di natura non finanziaria					
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)					
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		2.095.575	2.081.319	2.275.954	14.256
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		1.927.462	1.983.388	2.200.277	(55.926)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	3° trimestre	al	3° trimestre	al	variazioni (a) - (b)	
		2012	30.9.2012	2011	30.9.2011	assolute	%
			(a)		(b)		
Ricavi	9)	16.524	49.875	15.378	48.243	1.632	3
di cui con parti correlate	9)	325	974	324	965	9	
Variazione delle rimanenze	3)	0	0	465	4.060	(4.060)	(100)
Altri proventi	10)	2.664	9.188	4.447	9.960	(772)	(8)
di cui con parti correlate	10)	375	1.090	333	867	223	
Valore della produzione		19.188	59.063	20.290	62.263	(3.200)	(5)
Acquisti di immobili							
Costi per servizi	11)	(7.961)	(23.898)	(6.671)	(23.086)	(812)	4
di cui con parti correlate	11)	(1.191)	(3.530)	(589)	(1.412)	(2.118)	
Costi del personale		(1.410)	(4.308)	(1.408)	(4.566)	258	(6)
Altri costi operativi	12)	(1.020)	(5.462)	(1.307)	(4.257)	(1.205)	28
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		8.797	25.395	10.904	30.354	(4.959)	21
Ammortamenti		(5.330)	(15.982)	(5.327)	(16.114)	132	(1)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(37)	(290)	(1.318)	79	(369)	(467)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		3.430	9.123	4.259	14.319	(5.196)	(36)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto							
Proventi finanziari		983	2.928	1.187	3.333	(405)	(12)
di cui con parti correlate		42	133	190	368	(235)	
Oneri finanziari		(22.074)	(68.314)	(26.756)	(77.842)	9.528	(12)
di cui con parti correlate		(7.116)	(22.610)	(6.682)	(19.569)	(3.041)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(17.661)	(56.263)	(21.310)	(60.190)	3.927	(7)
Imposte sul reddito del periodo		(25)	160	324	1.488	(1.328)	(89)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(17.686)	(56.103)	(20.986)	(58.702)	2.599	(4)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita							
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(17.686)	(56.103)	(20.986)	(58.702)	2.599	(4)
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(17.686)	(56.103)	(20.986)	(58.702)	2.599	(4)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi							

(euro)		(a)	(a)	variazioni (a) - (b)	
				assolute	%
- Utile per azione base:					
- da attività in funzionamento		(0,07)	(0,07)	0,00	0
- da attività destinate alla vendita		-	-		
- Utile per azione base		(0,07)	(0,07)	0,00	0
- Utile per azione diluito:					
- da attività in funzionamento		(0,06)	(0,07)	0,01	(14)
- da attività destinate alla vendita		-	-		
- Utile per azione diluito		(0,06)	(0,07)	0,01	(14)

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	3° trimestre 2012	al 30.9.2012 (a)	3° trimestre 2011	al 30.9.2011 (b)	variazioni (a) - (b)	
					assolute	%
Utile (perdita) del periodo	(17.686)	(56.103)	(20.986)	(58.702)	2.599	(4)
Altre componenti dell'utile (perdita) complessivo:						
Differenze di cambio da conversione						
Variazione fair value attività finanziarie disponibili per la vendita						
Variazione fair value derivati di copertura cash flow hedge (parte efficace)	(6.410)	(14.519)	(38.592)	(15.360)	841	(1.826)
Effetto fiscale relativo alle altre componenti dell'utile (perdita) complessivo	306	440	3.106	130	310	42
Totale altre componenti dell'utile (perdita) complessivo	(6.104)	(14.079)	(35.486)	(15.230)	1.151	(8)
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(23.790)	(70.182)	(56.472)	(73.932)	3.750	(5)
Attribuibile a:						
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	(23.790)	(70.182)	(56.472)	(73.932)	3.750	(1.972)
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi						

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2012

(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			
Saldo al 1° gennaio 2012	229.973	0	(106.976)	154.888	(375.816)	(97.931)		(97.931)
Movimenti del patrimonio netto al 30 settembre 2012								
Operazioni in derivati								
Fair value attività finanziarie			(14.079)			(14.079)		(14.079)
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto			(14.079)			(14.079)		(14.079)
Utile (perdita) netto del periodo					(56.103)	(56.103)		(56.103)
Strumenti rappresentativi di patrimonio netto								
Riserva per differenze nette di cambio da traduzione								
Dividendi corrisposti								
Destinazione risultato a Riserva Legale								
Saldo al 30 settembre 2012	229.973	0	(121.055)	154.888	(431.919)	(168.113)		(168.113)

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2011

(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			
Saldo al 1° gennaio 2011	79.693	0	(86.317)	155.985	(300.289)	(150.928)		(150.928)
Movimenti del patrimonio netto al 30 settembre 2011								
Fair value attività finanziarie			(15.230)			(15.230)		(15.230)
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto			(15.230)			(15.230)		(15.230)
Utile (perdita) netto del periodo					(58.702)	(58.702)		(58.702)
Strumenti rappresentativi di patrimonio netto								
Aumento di Capitale - 28 febbraio 2011	150.280			(1.097)		149.183		149.183
Riserva per differenze nette di cambio da traduzione								
Dividendi corrisposti								
Destinazione risultato				(126.681)	126.681			
Saldo al 30 settembre 2011	229.973	0	(101.547)	28.207	(232.310)	(75.677)		(75.677)

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2012	31.12.2011	3° trimestre 2011
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(56.103)	(75.527)	(58.702)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	15.982	21.439	16.113
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	448	(2.705)	(2.708)
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		(6.037)	
Variazione fondi	(8.792)	(10.286)	(6.105)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(368)	865	(475)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(92)	(10)	(232)
Cessioni di portafoglio immobiliare			
Variazione netta delle attività e passività commerciali	(15.366)	(26.898)	(16.781)
di cui parti correlate	(45)	2.934	(900)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(64.291)	(99.159)	(68.890)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(427)	(3.354)	(2.484)
Cessioni di attività materiali			
Investimenti/cessioni in attività immateriali		(13)	
Investimenti/cessioni in partecipazioni		24.000	
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	(185)	27.272	(17)
di cui parti correlate	(71)		
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(612)	47.905	(2.501)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	17.729	(19.884)	3.577
di cui parti correlate	17.076		
Comispettivo incassato per strumenti rappresentativi di patrimonio netto			
Aumenti/rimborsi di capitale al netto costi di impianto e ampliamento		34.004	34.004
di cui parti correlate		(29.249)	(29.249)
Dividendi comisposti a terzi (inclusa la distribuzione di riserve)			
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	17.729	14.120	37.581
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	(47.174)	(37.134)	(33.810)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	89.361	126.495	126.495
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	42.187	89.361	92.685

(migliaia di euro)	3° trimestre 2012	31/12/2010	3° trimestre 2011
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	9.868	10.645	10.897
Imposte sul reddito pagate	102	3.294	5.044
Interessi pagati	41.454	96.986	52.250
RICONCILIAZIONE CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE TOTALI:			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO, COSI' DETTAGLIATE:			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	89.361	126.495	126.495
Discontinued operations			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO, COSI' DETTAGLIATE:			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	42.187	89.361	92.685
Discontinued operations			

15 - Note illustrative

Informazioni societarie

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Bonfadini n. 148 che, di concerto con le società controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo Risanamento” o “il Gruppo”), prevede come congiunto oggetto principale l’attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 14 novembre 2012.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2012 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate, redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2011 le variazioni intervenute nella composizione del Gruppo si riferiscono all’uscita dall’area di consolidamento delle società:

Costa d’Argento S.r.l. fusa in Tradital S.r.l. in ottobre 2011

Sviluppo Comparto 1 S.r.l. fusa in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. in ottobre 2011

Programma & Sviluppo S.r.l. fusa in Ri Investimenti S.r.l. in ottobre 2011

Sviluppo Comparto 5 S.r.l., ceduta in novembre 2011

GP Offices & Apartments S.r.l. ceduta in novembre 2011

Rispetto al 31 dicembre 2011 non si segnalano variazioni nella composizione del Gruppo.

Al 30 settembre 2012 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2012		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	10	13	23
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1	1	2
Totale imprese	11	14	25

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2011 alla quale si rimanda, mentre per i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1^a gennaio 2012, si rinvia a quanto dettagliatamente esposto nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2012.

I "Principi contabili" sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 ai quali si rimanda.

Per ragioni di comparabilità i prospetti contabili consolidati includono il raffronto con i dati del corrispondente periodo dell'anno precedente e della chiusura del medesimo esercizio.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Stagionalità

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

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

Uso di stime

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

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Attività materiali

Investimenti immobiliari e altri beni

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio tale posta ha avuto la seguente movimentazione:

	30.09.2012			31.12.2011		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Investimenti immobiliari	1.262.166	266.399	995.767	1.261.897	252.192	1.009.705
Immobilizzazioni in corso e acconti	8.240		8.240	8.088		8.088
	1.270.406	266.399	1.004.007	1.269.985	252.192	1.017.793
Immobili di proprietà	60.225	11.765	48.460	60.225	10.176	50.049
Immobilizzazioni in corso e acconti	60.225	11.765	48.460	60.225	10.176	50.049
Altri beni	6.366	2.435	3.931	6.360	2.258	4.102
Acconti	3.780	780	3.000	3.780	780	3.000
	10.146	3.215	6.931	10.140	3.038	7.102
Totale	1.340.777	281.379	1.059.398	1.340.350	265.406	1.074.944

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2011	Variazione area di consolidamento			Ammortamenti e svalutazioni	30.09.2012
		Incrementi	Decrementi			
Investimenti immobiliari	1.009.705		270		(14.208)	995.767
Immobilizzazioni in corso e acconti	8.088		152			8.240
	1.017.793	0	422	0	(14.208)	1.004.007
Immobili di proprietà	50.049				(1.589)	48.460
Immobilizzazioni in corso e acconti	0					0
	50.049	0	0	0	(1.589)	48.460
Altri beni	4.102		5		(176)	3.931
Acconti	3.000					3.000
	7.102	0	5	0	(176)	6.931
Totale	1.074.944	0	427	0	(15.973)	1.059.398

“Investimenti immobiliari”

La movimentazione è riflessa quasi esclusivamente nelle quote di ammortamento. Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	30.09.2012	31.12.2011	Variazione
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto:			
• Imprese collegate e a controllo congiunto	850	860	(10)
Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (<i>available for sale</i>):			
• Partecipazioni in altre imprese	41	38	3
	891	898	(7)
Crediti finanziari			
• Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	1.030	1.196	(166)
Crediti vari e altre attività non correnti	22.120	21.819	301
Totale	24.041	23.913	128

Partecipazioni in imprese collegate

Tale voce comprende le quote di partecipazione di Impresol S.r.l. (interamente svalutata) e Landinv Holdings Ltd. (850 mila euro). Il decremento pari a euro 10 mila si riferisce alla svalutazione apportata nel corso del trimestre alla partecipazione in Impresol S.r.l..

Crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti

Sono così composti:

	30.09.2012	31.12.2011	Variazione
Crediti finanziari verso imprese collegate	379	429	(50)
Crediti finanziari verso parti correlate	599	478	121
Strumenti finanziari derivati	52	289	(237)
Totale	1.030	1.196	(166)

I crediti verso imprese collegate e i crediti verso parti correlate sono dettagliati al paragrafo 10 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate), al quale si rimanda.

Gli strumenti finanziari derivati sono conseguenti alla valutazione in “*hedge accounting*” dei derivati.

I crediti vari e altre attività non correnti sono così composti:

	30.09.2012	31.12.2011	Variazione
Imposte chieste a rimborso	22.016	21.711	305
Depositi cauzionali e altre attività non correnti	104	108	(4)
Totale	22.120	21.819	301

Le “Imposte chieste a rimborso” sono rappresentative di crediti IVA chiesti a rimborso, comprensivi degli interessi maturati nel periodo.

Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2011	Variazione area di consolidamento		30.09.2012
		Incrementi	Decrementi	
• Prodotti in corso di lavorazione	679.512		(320)	679.192
• Prodotti finiti e merci	52.929	320		53.249
• Acconti	197	92		289
Totale	732.638	412	(320)	732.730

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2011; si evidenzia solo una riclassifica e il lieve incremento della voce “Acconti”.

Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Sono così analizzabili:

	30.09.2012	31.12.2011	Variazione
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	26.230	21.601	4.629
• Crediti verso parti correlate	1.482	1.378	104
	27.712	22.979	4.733
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Crediti verso altri	16.525	14.937	1.588
Totale	44.237	37.916	6.321

“Crediti verso clienti”

Il valore contabile dei Crediti verso clienti approssima il loro *fair value*; non sono evidenziate concentrazioni significative del rischio di credito. Tale voce è esposta al netto del fondo svalutazione determinato sulla base di valutazioni puntuali delle singole posizioni creditorie.

I *Crediti verso parti correlate* sono riferiti a riaddebito di costi ed a canoni di locazione e sono dettagliati al paragrafo 10 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

“Crediti verso altri”

Tale voce è essenzialmente composta da crediti di natura tributaria (credito IVA e crediti IRES e IRAP per acconti versati).

Nota 5 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto”, la variazione intervenuta nei primi nove mesi dell’esercizio è dovuta al risultato del periodo e alle valutazioni al mercato degli strumenti finanziari designati “cash flow hedge”.

L’assemblea straordinaria degli Azionisti del 2 maggio 2007 aveva approvato l’emissione di un prestito obbligazionario convertibile, con aumento del capitale sociale a servizio della conversione per euro 17.876.474.

Il capitale sociale deliberato risultava di euro 300.443.371,82, mentre il capitale sociale sottoscritto e versato ammontava a euro 282.566.897,82, suddiviso in n. 274.336.794 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,03 ciascuna. Si rileva altresì che con l’assemblea del 29 gennaio 2010 il capitale sociale deliberato risultava aumentato a euro 524.260.213,10 con un capitale sociale sottoscritto e versato che ammontava a euro 282.566.897,82, suddiviso in n. 274.336.794 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

L’assemblea degli azionisti del 30 ottobre 2010 ha revocato le deliberazioni assunte dall’assemblea straordinaria del 29 gennaio 2010 ed ha deliberato di incrementare il capitale sociale a pagamento mediante l’emissione di 536.714.338 azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da offrire in opzione al prezzo unitario di euro 0,28 per un importo pari dunque a euro 150.280.014,64.

Il nuovo capitale sociale, la cui attestazione è stata depositata per l’iscrizione presso il Registro delle Imprese in data 28 febbraio 2011, risulta sottoscritto e versato per euro 229.972.957,64 e suddiviso in 811.051.132 azioni ordinarie prive di valore nominale.

L’aumento di capitale sopra descritto si è manifestato mediante versamento di liquidità per euro 35.100.000 e conversione crediti per euro 115.180.014,64.

La Riserva da valutazioni a “fair value” è negativa per euro 121.055 mila e nel corso del periodo ha subito un decremento di euro 14.079 mila rispetto al dato del 31 dicembre 2011, ove tale riserva era negativa per euro 106.976 mila.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 6 – Passività finanziarie non correnti

Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 1.771.978 migliaia di euro di cui 502.820 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 10 -Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate)

	30.09.2012	31.12.2011	Variazione
• Debiti verso banche	1.118.608	1.173.270	(54.662)
• Obbligazioni convertibili	230.683	225.007	5.676
• Prestito obbligazionario convertendo	264.138	258.163	5.975
• Altri debiti finanziari	149.784	132.601	17.183
	1.763.213	1.789.041	(25.828)
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	8.765	9.576	(811)
Totale	1.771.978	1.798.617	(26.639)

“Debiti verso banche”

I **debiti verso banche** non correnti non hanno subito sensibili variazioni rispetto al 31 dicembre 2011 a causa dell'assenza di operazioni significative nel corso del presente periodo. La lieve diminuzione è da imputare alla scadenza delle prime rate dei piani di ammortamento sui finanziamenti accesi con Banca Popolare di Milano e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank

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

“Prestito Obbligazionario Convertibile”

Sono state emesse nel 2007 e i termini definitivi del prestito obbligazionario sono:

- cedola per cassa pari all'1,0% del valore dell'obbligazione convertibile,
- rendimento a scadenza pari al 4,0 % del valore dell'obbligazione convertibile,
- premio di conversione pari al 50% calcolato sul prezzo di riferimento, fissato alla data di offerta, dell'azione di Risanamento S.p.A., pari ad euro 8,45, che ha determinato un prezzo di conversione pari ad euro 12,68 e un rapporto di conversione in ragione di n. 7.889 azioni ordinarie per ognuna delle obbligazioni del valore nominale di euro 100.000,00.

I detentori delle obbligazioni convertibili potranno esercitare il diritto di conversione fino al 30 aprile 2014; le obbligazioni conferiscono il diritto di conversione fino ad un massimo di 19,7 milioni di azioni sottostanti di Risanamento S.p.A..

Le obbligazioni convertibili sono quotate sul mercato lussemburghese Euro MTF.

Non sono avvenute conversioni nel corso del periodo.

“Prestito Obbligazionario Convertendo”

In data 28 giugno 2011 si è conclusa la sottoscrizione del Prestito Convertendo Risanamento 2011 – 2014 emesso in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo Risanamento S.p.A. in data 23 marzo 2011, in esecuzione della delega allo stesso conferita ai sensi dell’articolo 2420 ter del codice civile dall’assemblea straordinaria del 30 ottobre 2010.

L’offerta si è chiusa con l’integrale sottoscrizione delle 254.816 obbligazioni ciascuna del valore nominale di euro 1.000.

La scadenza è prevista per il 31 dicembre 2014; a tale data le obbligazioni, qualora non fossero state rimborsate anticipatamente, saranno automaticamente convertite in azioni.

Il rendimento previsto è pari al 3% per i primi 36 mesi per poi passare al 4% fino alla scadenza.

Non è previsto il pagamento degli interessi attraverso cedole periodiche; gli interessi verranno convertiti in azioni alla scadenza o verranno liquidati nel caso di rimborso anticipato.

Le obbligazioni non sono quotate sui mercati finanziari.

Come previsto dai principi contabili di riferimento il Prestito Obbligazionario Convertendo non rappresenta ai fini contabili uno strumento rappresentativo di capitale non essendo ad oggi determinabile il numero di azioni di nuova emissione rivenienti dalla conversione stessa. Pertanto tale posta è stata interamente classificata tra i debiti finanziari a medio – lungo termine.

Gli **altri debiti finanziari** di euro 149.784 mila (euro 132.601 mila al 31 dicembre 2011) comprendono esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati trattati in “*hedge accounting*”.

Le **passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine** di euro 8.765 mila si riferiscono ai debiti per leasing scadenti oltre i 12 mesi.

Nota 7 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 151.461 migliaia di euro di cui 58.034 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 10 -Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate)

	30.09.2012	31.12.2011	Variazione
Debiti finanziari (quota a breve termine):			
• Debiti verso banche	142.757	86.031	56.726
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.103	1.070	33
Altre passività finanziarie	7.601	5.473	2.128
Totale	151.461	92.574	58.887

L’incremento dei **debiti verso banche** correnti è dovuto essenzialmente alla riclassifica delle quote di finanziamento che dovranno essere rimborsate entro il 30 settembre 2013, come meglio indicato nella Nota 6.

Le **passività per locazioni finanziarie**, pari a 1.103 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi.

Le **altre passività finanziarie** comprendono interessi maturati al 30 settembre 2012 sul prestito obbligazionario convertibile per euro 874 mila e debiti conseguenti alla valutazione di derivati trattati in “*hedge accounting*” per euro 6.727 mila.

Nota 8 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Ammontano al 30 settembre 2012 a euro 27.160 mila (contro i 37.918 mila al 31 dicembre 2011). La riduzione è principalmente dovuta alla riduzione dell’indebitamento verso i fornitori commerciali.

Nota 9 – Ricavi

Ammontano a euro 49.875 mila e la ripartizione per settore di attività è la seguente:

	Sviluppo	Reddito	Trading	Ricavi non allocati	Total consolidato
30-set-12	51	47.642	2.182		49.875
30-set-11	215	44.878	3.150		48.243

Sono così ripartiti per area geografica:

	30-set-12		30-set-11	
Italia	10.404	21%	11.405	24%
Esteri	39.471	79%	36.838	76%
Totale	49.875	100%	48.243	100%

Nota 10 – Altri proventi

La ripartizione per settore di attività è la seguente:

	Sviluppo	Reddito	Trading	Ricavi non allocati	Total consolidato
30-set-12	132	7.685	1.101	270	9.188
30-set-11	97	8.384	1.166	313	9.960

Nota 11 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.2012	30.09.2011
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	2.482	1.816
Gestione immobili	9.481	9.349
Commissioni su fidejussioni	4.828	3.090
Consulenze, legali e notarili	2.303	3.331
Altri servizi	4.804	5.500
Totale	23.898	23.086

Nota 12 – Altri costi operativi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.2012	30.09.2011
Canoni per affitti e noleggi	239	277
Perdite e svalutazioni su crediti	391	1.352
Accantonamenti per rischi ed oneri	1.715	569
IMU / ICI	1.243	723
Altri oneri	1.874	1.336
Totale	5.462	4.257

Consistenza del personale

I dati relativi alla consistenza ed ai movimenti del personale del Gruppo Risanamento avvenuti nel corso dei primi nove mesi del 2012 sono i seguenti:

	Saldo al 31.12.2011	Variazione consolid. Incrementi	Decrementi	Saldo al 30.09.2012	Media del periodo
Dirigenti	10			10	10
Impiegati e quadri	36			36	36
Totale	46			46	46

INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 30 settembre 2012 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Reddito		Trading		Ricavi/Costi non allocati		Consolidato	
	30 settembre		30 settembre		30 settembre		30 settembre		30 settembre	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ricavi	51	215	47.642	44.878	2.182	3.150	0	0	49.875	48.243
Variazione delle rimanenze	0	0	0	0	0	4.060	0	0	0	4.060
Altri proventi	132	97	7.685	8.384	1.101	1.166	270	313	9.188	9.960
Valore della Produzione	183	312	55.327	53.262	3.283	8.376	270	313	59.063	62.263
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(5.316)	(5.228)	(8.815)	(9.304)	(2.890)	(2.528)	(6.877)	(6.026)	(23.898)	(23.086)
Costi del personale	(1.187)	(1.163)	(518)	(689)	0	0	(2.603)	(2.714)	(4.308)	(4.566)
Altri costi operativi	(284)	(189)	(2.236)	(816)	(1.070)	(820)	(1.872)	(2.432)	(5.462)	(4.257)
EBITDA	(6.604)	(6.268)	43.758	42.453	(677)	5.028	(11.082)	(10.859)	25.395	30.354
Ammortamenti	(84)	(139)	(14.247)	(14.315)	0	0	(1.651)	(1.660)	(15.982)	(16.114)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(87)	156	(10)	2.513	(48)	(2.083)	(145)	(507)	(290)	79
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(6.775)	(6.251)	29.501	30.651	(725)	2.945	(12.878)	(13.026)	9.123	14.319
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto									0	0
Proventi/(oneri) finanziari									(65.386)	(74.509)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(56.263)	(60.190)
Imposte sul reddito del periodo									160	1.488
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(56.103)	(58.702)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									(56.103)	(58.702)
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(56.103)	(58.702)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 settembre 2012 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	698.763	1.043.262	60.769	118.618	1.921.412
Partecipazione in collegate			850		850
Attività destinate alla vendita	5.200				5.200
Totale attività	<u>703.963</u>	<u>1.043.262</u>	<u>61.619</u>	<u>118.618</u>	<u>1.927.462</u>
Passività del settore	<u>461.625</u>	<u>1.211.679</u>	<u>63.426</u>	<u>358.845</u>	<u>2.095.575</u>

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 settembre 2011 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	729.513	1.055.488	255.910	140.544	2.181.455
Partecipazione in collegate			860		860
Attività destinate alla vendita				17.962	17.962
Totale attività	<u>729.513</u>	<u>1.055.488</u>	<u>256.770</u>	<u>158.506</u>	<u>2.200.277</u>
Passività del settore	<u>437.992</u>	<u>1.229.374</u>	<u>257.474</u>	<u>351.114</u>	<u>2.275.954</u>

Inoltre, sempre in ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono i risultati suddivisi per area geografica:

(valori in migliaia)	Italia		Estero		Consolidato	
	30 settembre		30 settembre		30 settembre	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ricavi	10.404	11.405	39.471	36.838	49.875	48.243
Variazione delle rimanenze	0	4.060	0	0	0	4.060
Altri proventi	1.545	1.597	7.643	8.363	9.188	9.960
Valore della Produzione	11.949	17.062	47.114	45.201	59.063	62.263
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(15.243)	(14.128)	(8.655)	(8.958)	(23.898)	(23.086)
Costi del personale	(3.790)	(3.877)	(518)	(689)	(4.308)	(4.566)
Altri costi operativi	(3.878)	(3.695)	(1.584)	(562)	(5.462)	(4.257)
EBITDA	(10.962)	(4.638)	36.357	34.992	25.395	30.354
Ammortamenti	(4.757)	(4.820)	(11.225)	(11.294)	(15.982)	(16.114)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(287)	(2.460)	(3)	2.539	(290)	79
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(16.006)	(11.918)	25.129	26.237	9.123	14.319
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto					0	0
Proventi/(oneri) finanziari					(65.386)	(74.509)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					(56.263)	(60.190)
Imposte sul reddito del periodo					160	1.488
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					(56.103)	(58.702)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita					0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					(56.103)	(58.702)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo					(56.103)	(58.702)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					0	0

Le attività e le passività per area geografica al 30 settembre 2012 sono riepilogate nella seguente tabella:

Attività e Passività per area geografica			
(valori in migliaia)			
	Italia	Estero	Totale
Attività	1.067.798	854.464	1.922.262
Attività destinate alla vendita	5.200		5.200
Totale attività	<u>1.072.998</u>	<u>854.464</u>	<u>1.927.462</u>
Passività	<u>1.096.607</u>	<u>998.968</u>	<u>2.095.575</u>

Le stesse informazioni relative al 30 settembre 2011 sono di seguito riportate.

Attività e Passività per area geografica			
(valori in migliaia)			
	Italia	Estero	Totale
Attività	1.319.413	862.902	2.182.315
Attività destinate alla vendita	0	17.962	17.962
Totale attività	<u>1.319.413</u>	<u>880.864</u>	<u>2.200.277</u>
Passività	<u>1.285.332</u>	<u>990.622</u>	<u>2.275.954</u>

STRUMENTI FINANZIARI

Il Gruppo ha posto in essere alcune operazioni di *Interest Rate Swap* e *CAP* al fine di coprire il rischio di tasso relativo ad alcune specifiche operazioni di finanziamento parametrate all'Euribor/Libor. Ai fini del bilancio IAS/IFRS questi *Interest Rate Swap* sono stati considerati secondo le regole di contabilizzazione del *Cash Flow Hedging*. Tali operazioni, stipulate contestualmente alle suddette operazioni di finanziamento, sono state congegnate secondo una struttura tale da essere corrispondenti alle stesse operazioni di finanziamento coperte. Laddove la durata del contratto di copertura è inferiore alla durata della posta coperta il disallineamento è dovuto alla lunga durata della posta coperta stessa che rende oggettivamente difficile una previsione razionale ed attendibile dell'andamento dei tassi. Tale scelta mira ad ottimizzare il *trade-off* tra ampiezza temporale della copertura scelta e costo implicito legato al differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo.

Sono così riepilogati:

Contraente	Controparte	Denominazione	Finalità	Nozionale ('000)	Paga	Riceve	Periodicità regolamenti	Scadenza
Etoile Francois 1er Sarl	Credit Mutuel	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 91.476 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2014
Etoile Deuxième Sarl	Credit Mutuel	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 79.464 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2014
Sviluppo Comparto 3 Srl	Unicredit Banca d'Impresa Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 186.561 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2015
Etoile 118 Champ Elyseés Sarl	Eurohypo AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 56.920 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2016
Etoile Elysees Sc	Eurohypo AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 20.071 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2016
MSG Residenze Srl	IntesaSanpaolo Spa	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 112.603	Tasso Fisso	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2014
Risanamento Spa	Banca Popolare di Milano Scarl	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 29.700 (con piano di ammortamento)	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2017
Etoile St. Augustin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 62.771 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile St. Augustin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 2.214	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017

Etoile Rome Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 29.753 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Rome Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 1.050	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile St. Florentin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 14.060 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile St. Florentin Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 496	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 50 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 216.525 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 50 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 7.638	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 54 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 34.742 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile 54 Montaigne Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 1.226	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Actualis Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	IRS	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 209.087 (con piano di ammortamento)	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017
Etoile Actualis Sarl	Westdeutsche Immobilien Bank AG	CAP	Copertura specifica rischio tassi su mutuo	€ 7.376	Tasso fisso step-up	Euribor 3 mesi	Trimestrale	2017

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.