

RISANAMENTO

**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2020**

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2020

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

Indice

1 -	Composizione degli organi sociali	3
2 -	Relazione intermedia sulla gestione	
	Considerazioni introduttive	5
2.1 -	Risultati di sintesi	6
2.2 -	Contesto operativo	7
2.3 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo	12
2.4 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento	18
2.5 -	Risk management e continuità aziendale	22
2.6 -	Informazione sugli strumenti finanziari	30
2.7 -	Andamento delle principali macro-attività del Gruppo	33
2.8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	35
2.9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	36
2.10 -	Risorse umane	37
2.11 -	Attività di ricerca e sviluppo	38
2.12 -	Altre informazioni	38
2.13 -	Eventi successivi alla chiusura del semestre	39
2.14 -	Evoluzione prevedibile della gestione e rischi e incertezze per il secondo semestre	40
3 -	Bilancio semestrale abbreviato	
3.1 -	Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata	42
3.2 -	Conto Economico consolidato e complessivo	43
3.3 -	Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato	45
3.4 -	Rendiconto finanziario consolidato	46
3.5 -	Note esplicative al bilancio consolidato	47
4 -	Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell’art. 154-bis del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modifiche e integrazioni	79
5 -	Relazione della società di revisione	80

1 - Composizione degli organi sociali

In conformità a quanto raccomandato dalla Consob, Vi rendiamo noto che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della società sono così composti.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2018-2019-2020 dall'assemblea degli azionisti del 13 aprile 2018 e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giancarlo Scotti (1)	Vicepresidente
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4)	Amministratore

(1) In possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

(4) Componente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Franco Carlo Papa è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,23% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2019 – 2020 – 2021, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2019 e si compone dei seguenti membri:

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

- (1) I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento;
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

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

2 – Relazione intermedia sulla gestione

Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 giugno 2020 registra una perdita pari a 14,3 milioni di euro in peggioramento rispetto al dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 4,7 milioni di euro) che peraltro aveva beneficiato di alcuni proventi positivi straordinari e non ricorrenti il principale dei quali si riferiva al rilascio di un fondo rischi per l'importo di circa 5 milioni di euro.

Si anticipa sin d'ora che la causa del peggioramento registrato è da ascrivere sostanzialmente agli stanziamenti a fondo rischi non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 €/mil - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l'Agenzia delle Entrate come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non beneficia più - come ben specificato nelle precedenti relazioni - dei proventi rivenienti dal complesso Sky ceduto nell'ottobre dello scorso anno.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 132 milioni di euro contro i 146 milioni di euro del 31 dicembre 2019 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 466 milioni di euro (negativa) si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2019 pari a 455 milioni di euro (negativa).

Con riferimento agli accordi sottoscritti nel corso del 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano sono proseguite nel corso del primo semestre le attività propedeutiche all'ottenimento della variante al PII (Piano Integrato di Intervento); a tal riguardo si fa presente che - nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID19 - nel periodo in esame si sono tenute (in modalità videoconferenza) una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli uffici comunali che hanno definito la versione finale della proposta di Variante ed il conseguente deposito degli elaborati della proposta definitiva adeguati alla Normativa di Variante comunale. Tali elaborati sono stati esaminati dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 29 aprile 2020 che ne ha determinato la pubblicazione avvenuta il 7 maggio 2020. Il passo successivo vedrà l'attivazione della procedura PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) la cui conclusione costituirà la definitiva approvazione della Variante.

Nel corso del semestre in osservazione si è proceduto inoltre alla definizione e formalizzazione dell'accordo tra la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease MSG South S.r.l. volto alla cessione da parte di Milano Santa Giulia S.p.A della propria quota di partecipazione nella società InTown S.r.l. (società che era partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease) per un prezzo - coerente con il valore di carico dell'asset - pari a 23,45 €/mil da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 e garantito da una *parent company guarantee* di pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

Nell'ambito del medesimo accordo è stato altresì pattuito che il saldo prezzo della cessione delle volumetrie a favore di InTown Srl pari a 10,3 milioni di euro (originariamente previsto nel 2022) verrà corrisposto nel corso del 3° trimestre del corrente anno.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, nonché ai rapporti con il gruppo Lendlease, si rinvia ai successivi paragrafi 2.3 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" e 2.13 "Eventi successivi alla chiusura del semestre".

2.1 – Risultati di sintesi

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2020 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 giugno 2020, pari a 642 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2019, di circa 668 milioni di euro.

€/000	30-giu-20	30-giu-19	31-dic-19
Ricavi	339	657	12.836
Variazione delle rimanenze	240	414	(11.277)
Altri proventi	2.420	898	954
Valore della produzione	2.999	1.969	2.513
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(7.892)	(6.212)	(13.098)
Risultato Operativo	(8.839)	(7.165)	(14.999)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(14.305)	(11.112)	(24.396)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	6.436	28.365
Risultato Netto	(14.305)	(4.676)	3.969

€/000	30-giu-20	31-dic-19	30-giu-19
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	642.227	642.005	873.463
Patrimonio Netto	132.196	146.501	137.856
Posizione Finanziaria Netta	(466.165)	(455.388)	(678.454)
Totale passività	591.244	583.440	814.993

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

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020, espone un risultato netto negativo di 14,3 milioni di euro in peggioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 4,7 milioni di euro); a tale riguardo, come già anticipato, si ricorda che il risultato dei primi sei mesi del 2019 aveva beneficiato di alcuni proventi positivi straordinari e non ricorrenti il principale dei quali si riferiva al rilascio di un fondo rischi per l'importo di circa 5 milioni di euro. Come già anticipato la causa del peggioramento registrato è da ascrivere sostanzialmente agli stanziamenti a fondo rischi non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 €/mil - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l'Agenzia delle Entrate come meglio specificato nel paragrafo "2.5 - Rischi fiscali" e "2.13 - Eventi successivi alla chiusura del semestre" della presente relazione. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non beneficia più - come ben specificato nelle precedenti relazioni - dei benefici rivenienti dal complesso Sky ceduto nell'ottobre dello scorso anno. L'analisi dettagliata delle voci di conto economico è indicata nel paragrafo 2.4 della presente relazione e nelle note esplicative.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 132,2 milioni di euro contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019 e i 137,9 milioni di euro al 30 giugno 2019 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 466,2 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2019 (455,4 milioni di euro negativi) e al 30 giugno 2019 (678,4 milioni di Euro negativi).

2.2 - Contesto operativo

Gli effetti della pandemia connessa al virus COVID-19 (che sta rallentando in Europa ma ha acquisito maggiore intensità nei paesi emergenti e negli Stati Uniti) pesano sull'economia globale. Nel primo trimestre il prodotto si è contratto in misura marcata nelle principali economie e, sulla base degli indicatori disponibili, avrebbe continuato a ridursi nel secondo. Gli scambi internazionali si sono fortemente ridimensionati.

Nei paesi avanzati gli indicatori disponibili anticipano un ulteriore deterioramento dell'attività economica nel secondo trimestre, superiore a quello registrato nel primo. In aprile la produzione industriale è caduta di circa il 10 per cento su base mensile negli Stati Uniti e in Giappone e del 20 per cento nel Regno Unito; in maggio è aumentata solo lievemente negli Stati Uniti. In aprile gli indici dei responsabili degli acquisti (*purchasing managers' index, PMI*) delle imprese manifatturiere si sono ulteriormente contratti in tutti i paesi, toccando minimi storici in Europa; con la progressiva riapertura delle attività, in maggio e giugno sono parzialmente risaliti, tornando sopra la soglia di espansione negli Stati Uniti e nel Regno Unito. Nel comparto dei servizi i PMI sono scesi in misura maggiore.

In Cina la produzione industriale è tornata a crescere già in aprile e si è ulteriormente rafforzata in maggio; il PMI nel comparto manifatturiero si è riportato sopra la soglia di espansione nello stesso mese ed è ulteriormente salito in giugno. Da maggio l'epidemia si è invece propagata con maggiore intensità negli altri paesi emergenti, in particolare in America latina, mettendo in grave difficoltà le capacità di risposta sul piano sanitario e accrescendo l'incertezza sulle prospettive macroeconomiche.

Il commercio internazionale ha subito una significativa flessione nel primo trimestre del 2020 (-11,3 per cento in ragione d'anno), risentendo del calo della domanda nella maggior parte delle economie, dell'interruzione dei flussi turistici e dei minori scambi connessi con le catene di fornitura globali.

L'inflazione al consumo, in sensibile riduzione dall'inizio dell'anno, si è portata in aprile sotto l'1 per cento in tutte le principali economie avanzate; in maggio è ulteriormente diminuita negli Stati Uniti e nel Regno Unito, rispettivamente allo 0,1 e allo 0,5 per cento. Le aspettative di inflazione a lungo termine rilevate sui mercati finanziari sono invece leggermente risalite negli Stati Uniti nel mese di aprile, all'1,5 per cento, mantenendosi successivamente stabili.

Le previsioni di crescita mondiale delle istituzioni internazionali sono state ripetutamente riviste al ribasso. Le stime diffuse in giugno dal Fondo monetario internazionale prefigurano una caduta del PIL mondiale del 4,9 per cento nell'anno in corso (1,9 punti percentuali al di sotto delle previsioni di aprile) e una ripresa del 5,4 per cento nel 2021. Gli scambi internazionali risentirebbero in misura molto marcata della caduta dell'attività economica; sulla base delle stime potrebbero contrarsi del 14 per cento nella media del 2020.

I principali rischi per la crescita derivano da una possibile seconda ondata di contagi. Questa avrebbe ripercussioni negative sulla fiducia e sulle decisioni di consumo e di investimento di famiglie e imprese, nonché sugli andamenti dei mercati finanziari, particolarmente sensibili all'evoluzione della pandemia. Vi è inoltre la possibilità che un protrarsi della crisi colpisca in misura più sfavorevole le catene globali del valore con effetti persistenti sull'attività economica e sugli scambi internazionali. Sul commercio mondiale grava anche il rischio di un riacutizzarsi delle tensioni protezionistiche tra Stati Uniti e Cina.

È proseguita l'azione di sostegno alla liquidità e al credito da parte delle principali banche centrali. Dallo scoppio della pandemia il bilancio della Riserva federale si è ampliato di 3.000 miliardi di dollari – portandosi quasi il 70 per cento al di sopra dei livelli di febbraio – per effetto dei diversi programmi di acquisto di titoli pubblici e privati. Nella riunione di giugno la *Federal Reserve* ha pubblicato proiezioni macroeconomiche per la prima volta da dicembre, prevedendo un calo del

prodotto del 6,5 per cento nell'anno (con una ripresa del 5,0 per cento nel 2021) e il mantenimento dell'intervallo obiettivo dei tassi di interesse sui federal funds su livelli invariati fino al 2022 incluso; ha inoltre ribadito che gli acquisti di titoli pubblici e di quelli privati garantiti da mutui ipotecari (*mortgage-backed-securities*) proseguiranno a un ritmo almeno pari a quello attuale, rispettivamente di 80 e 40 miliardi di dollari al mese.

La Banca d'Inghilterra ha aumentato di ulteriori 100 miliardi di sterline l'ammontare di nuovi acquisti di obbligazioni governative e di imprese non finanziarie, così da portare lo stock a 745 miliardi di sterline a luglio; le quotazioni dei futures sui tassi overnight britannici segnalano attese che i tassi di policy possano scendere su valori negativi.

La Banca del Giappone ha rimosso i limiti quantitativi agli acquisti di titoli pubblici per rafforzare il controllo della curva dei rendimenti; ha inoltre esteso la durata dei programmi di acquisto di titoli privati e il programma di supporto al finanziamento delle imprese, specialmente di piccola e media dimensione. Anche la Banca centrale cinese ha annunciato misure per espandere il credito alle piccole e medie imprese, estendendo la durata dei prestiti e introducendo la possibilità di acquistarli dagli istituti bancari. In altri paesi emergenti, tra cui il Brasile, l'India, la Russia e il Sudafrica, le banche centrali hanno ulteriormente ridotto i tassi di riferimento e ampliato i programmi di acquisto di titoli.

Nell'area Euro alla forte contrazione dell'attività economica nel primo trimestre sarebbe seguito un calo più marcato nel secondo, per via dell'andamento molto sfavorevole in aprile; gli indicatori disponibili suggeriscono un recupero parziale in maggio e giugno. L'inflazione è appena positiva. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha rafforzato l'intonazione espansiva della politica monetaria, ampliando la dimensione e la durata del programma di acquisti mirato a contrastare gli effetti della pandemia.

Nel primo trimestre del 2020 il PIL nell'area dell'euro è caduto del 3,6 per cento, la maggiore flessione trimestrale dall'inizio della serie storica nel 1995. Grazie all'ampio ricorso a strumenti di integrazione salariale, gli effetti dell'epidemia sul mercato del lavoro si sono manifestati soprattutto in termini di una drastica riduzione nel numero delle ore lavorate (scese nell'area dell'euro del 3,1 per cento nella media del primo trimestre), a fronte di un impatto molto contenuto sul numero degli occupati.

Dalle informazioni disponibili la contrazione dell'attività economica si sarebbe accentuata nella media del secondo trimestre. In aprile la produzione industriale è scesa in misura marcata in tutte le principali economie, diminuendo del 17,1 per cento nella media dell'area dell'euro rispetto a marzo. I dati più recenti suggeriscono un primo recupero dell'attività produttiva in maggio e giugno, che appare tuttavia incompleto. I PMI si sono in buona parte ripresi dalla caduta registrata in marzo e aprile, ma si mantengono sia nella manifattura sia nei servizi su livelli inferiori alla soglia di espansione.

Gli indicatori di fiducia delle imprese sono aumentati moderatamente in maggio nell'industria in senso stretto; in giugno la ripresa si è intensificata e si è estesa a tutti i settori. Le immatricolazioni di autovetture hanno recuperato in maggio poco meno della metà della forte riduzione dei due mesi precedenti; la fiducia delle famiglie è risalita parzialmente negli scorsi due mesi. Il calo della produzione industriale all'inizio del trimestre ha pesato sull'andamento dell'indicatore €-coin elaborato dalla Banca d'Italia, che stima la dinamica di fondo del prodotto dell'area, nuovamente diminuito in giugno nonostante il recente miglioramento degli indici di fiducia.

Secondo le proiezioni degli esperti dell'Euro-sistema pubblicate all'inizio di giugno, in uno scenario di base nell'area dell'euro il PIL scenderebbe dell'8,7 per cento quest'anno, per tornare a crescere nel 2021 e nel 2022 (del 5,2 e del 3,3 per cento, rispettivamente). In uno scenario più avverso la caduta del prodotto potrebbe essere nell'ordine del 13 per cento nel 2020 e la ripresa nel prossimo biennio sarebbe più graduale.

Sulla base dei dati preliminari, in giugno l'inflazione armonizzata al consumo sui dodici mesi è lievemente salita (allo 0,3 per cento), per effetto dell'attenuazione della caduta dei prezzi

dell'energia; la componente di fondo è scesa allo 0,8 per cento. Le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema diffuse a inizio giugno indicano che la variazione dei prezzi al consumo sarebbe appena positiva nella media del 2020 (0,3 per cento); aumenterebbe gradualmente nel prossimo biennio, allo 0,8 nel 2021 e all'1,3 nel 2022.

Le attese di inflazione incorporate nei prezzi delle attività finanziarie sono leggermente cresciute rispetto ai livelli minimi raggiunti alla metà di marzo, ma continuano a collocarsi su valori inferiori a quelli registrati prima dell'emergenza sanitaria. All'inizio di luglio le aspettative a due anni implicite nei contratti di *inflation swap* erano pari allo 0,3 per cento, quelle a cinque anni sull'orizzonte a cinque anni all'1,1 per cento. Nello stesso periodo, in base ai prezzi delle opzioni, la probabilità che l'inflazione risultasse inferiore allo 0,5 per cento nella media dei prossimi cinque anni era di circa il 40 per cento, un valore ancora elevato anche se molto inferiore rispetto al massimo, superiore al 70 per cento, osservato alla fine di marzo.

Il Consiglio direttivo della BCE ha adottato a più riprese nuove misure espansive; nella riunione del 30 aprile ha migliorato le condizioni e i termini applicati alla terza serie di operazioni di rifinanziamento mirate a più lungo termine (*Targeted Longer-Term Refinancing Operations*, TLTRO3) e annunciato nuove operazioni.

Nella riunione del 4 giugno il Consiglio ha rafforzato il programma di acquisto di titoli pubblici e privati per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Purchase Programme*, PEPP), aumentandone la dotazione a 1.350 miliardi ed estendendone la durata minima. Gli acquisti netti proseguiranno fino a quando non sarà conclusa la crisi pandemica. Il Consiglio direttivo ha confermato che resta pronto ad adeguare tutti i propri strumenti.

Lo scorso aprile il Consiglio europeo ha approvato l'istituzione di: (a) uno strumento di sostegno temporaneo per attenuare i rischi di disoccupazione legati all'emergenza sanitaria (*temporary Support to mitigate Unemployment Risks in an Emergency*, SURE); (b) un fondo di garanzia gestito dalla Banca europea degli investimenti (BEI) per i finanziamenti alle imprese; (c) una nuova linea di credito precauzionale di sostegno per la gestione della crisi pandemica (*Pandemic Crisis Support*) del Meccanismo europeo di stabilità (*European Stability Mechanism*, ESM) per far fronte alle spese pubbliche direttamente o indirettamente connesse con il contrasto della pandemia. Complessivamente questi interventi consentono di mobilitare risorse fino a 500 miliardi di euro.

Nel mese di maggio la Commissione europea ha inoltre presentato al Parlamento europeo una proposta per la creazione di un nuovo strumento denominato *Next Generation EU*. Attraverso quest'ultimo l'Unione europea potrebbe reperire risorse finanziarie, indebitandosi sul mercato fino a 750 miliardi, da utilizzare come prestiti (circa 250 miliardi) e trasferimenti (circa 500 miliardi) a favore dei paesi membri, soprattutto di quelli più colpiti dalla pandemia. Secondo stime preliminari degli uffici della Commissione europea all'Italia sarebbero destinati fino a 150 miliardi, circa il 20 per cento dei fondi di *Next Generation EU*. L'ammontare di risorse di cui sarà possibile beneficiare in concreto dipenderà dalla capacità di proporre riforme e progetti di investimento validi.

Nei tre mesi terminanti in maggio le banche dell'area hanno erogato nuovi prestiti alle imprese per 261 miliardi, a fronte di un fabbisogno eccezionale di liquidità connesso con l'emergenza sanitaria. Il tasso di crescita dei finanziamenti sui tre mesi in ragione d'anno si è collocato al 23,1 per cento in maggio (dall'1,4 in febbraio, sulla base di dati stagionalizzati e corretti per l'effetto contabile delle cartolarizzazioni). La forte espansione del credito ha riguardato tutte le principali economie dell'area. I prestiti alle famiglie hanno invece rallentato in tutti i maggiori paesi, di pari passo con la contrazione dei consumi e delle compravendite immobiliari: nella media dell'area la crescita sui tre mesi è scesa allo 0,5 per cento in maggio, dal 4,3 in febbraio (in ragione d'anno; dati stagionalizzati e corretti per l'effetto contabile delle cartolarizzazioni). Tra febbraio e maggio il costo dei nuovi prestiti alle società non finanziarie e alle famiglie è rimasto sostanzialmente stabile, all'1,5 e all'1,4 per cento, rispettivamente.

In Italia in base alle informazioni disponibili la caduta del prodotto si sarebbe accentuata nel complesso del secondo trimestre, quando è valutabile attorno al 10 per cento. Ciò riflette in particolare l'andamento molto sfavorevole in aprile; a partire da maggio l'attività produttiva ha mostrato segnali di recupero, pur se ancora parziale e disomogeneo.

Nel primo trimestre il prodotto è diminuito del 5,3 per cento. Vi ha contribuito soprattutto la contrazione della domanda interna, particolarmente marcata per la spesa delle famiglie e per gli investimenti fissi lordi. Anche l'apporto dell'interscambio con l'estero è stato negativo, in conseguenza di una flessione delle esportazioni più ampia di quella delle importazioni. Il valore aggiunto è sceso in tutti i settori, specialmente nell'industria in senso stretto e nelle costruzioni.

La contrazione del PIL si sarebbe accentuata nel secondo trimestre: sulla base delle informazioni disponibili è attualmente valutabile attorno al 10 per cento. In aprile l'attività avrebbe toccato livelli minimi in tutti i principali comparti. Gli indicatori congiunturali più tempestivi, di natura sia qualitativa sia quantitativa, mostrano segnali di miglioramento da maggio, in concomitanza con il graduale allentamento delle misure di sospensione dell'attività produttiva. In giugno l'indicatore Ita-coin è salito, ma resta su un livello eccezionalmente basso. Nonostante i segnali di ripresa emersi dalle inchieste sulla fiducia di famiglie e imprese, l'indicatore continua a risentire della forte caduta dell'attività industriale e dei servizi all'inizio del trimestre.

La produzione industriale è diminuita in aprile del 19,1 per cento ed avrebbe registrato un recupero in maggio e giugno, crescendo di circa il 40 per cento rispetto ad aprile. Nelle valutazioni delle imprese il calo della domanda si attenuerebbe nei prossimi mesi; gli investimenti continuerebbero a ridursi nella seconda metà dell'anno, anche se in misura inferiore ai primi sei mesi.

Dopo la flessione del primo trimestre (-8,4 per cento), la produzione industriale ha registrato un'ulteriore brusca caduta in aprile (-19,1 per cento sul mese precedente), risentendo della sospensione delle attività "non essenziali". Con la graduale rimozione dei provvedimenti di chiusura l'attività industriale sarebbe tornata a crescere in maggio e giugno (complessivamente di circa il 40 per cento rispetto ad aprile), ma rimanendo inferiore di quasi il 25 per cento ai livelli precedenti la diffusione dell'epidemia.

Nell'indagine condotta in giugno dalla Banca d'Italia i giudizi sulla situazione economica generale corrente sono sfavorevoli anche per il secondo trimestre; le valutazioni delle imprese sull'evoluzione della domanda per i propri prodotti nei successivi tre mesi segnalano ancora un calo, sebbene di entità notevolmente inferiore rispetto a quella indicata nel sondaggio precedente per i mesi primaverili. In maggio e giugno gli indici dei responsabili degli acquisti (*purchasing managers' index*, PMI) hanno recuperato buona parte della caduta registrata in marzo e aprile, specie nella manifattura, ma rimangono al di sotto della soglia di espansione. Tra le imprese intervistate in giugno nell'ambito dell'indagine della Banca d'Italia prevalgono, ma in misura meno accentuata rispetto a marzo, quelle che si attendono una riduzione significativa dei propri investimenti nei successivi sei mesi.

Il mercato immobiliare ha risentito dell'epidemia

Ovviamente anche il mercato immobiliare italiano ha risentito dell'epidemia. L'attività nel comparto delle costruzioni si è quasi arrestata in marzo e aprile per effetto delle misure di contenimento dell'epidemia, che consentivano la prosecuzione delle sole opere pubbliche. Nel complesso del primo trimestre gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 7,9 per cento. In aprile la produzione nel comparto è scesa di oltre il 50 per cento rispetto al mese precedente. Anche il mercato immobiliare ha risentito delle misure di limitazione alla mobilità e dell'incertezza. Nel primo trimestre il volume di compravendite si è ridotto del 15,3 per cento sul periodo precedente; i prezzi delle abitazioni, verosimilmente definiti in gran parte prima della diffusione dell'epidemia, sono invece aumentati. In base alle elaborazioni sui dati degli annunci di vendita pubblicati su una piattaforma digitale (Immobiliare.it), il numero di abitazioni messe in vendita sul mercato, crollato a

livelli minimi nel bimestre marzo-aprile, ha iniziato a recuperare in maggio. Nel complesso tali informazioni indicano un calo nelle compravendite anche nella media del secondo trimestre. Circa due terzi degli agenti immobiliari intervistati nel *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, realizzato tra maggio e giugno dalla Banca d'Italia, prefigura effetti negativi dell'epidemia di Covid-19 sui prezzi delle abitazioni, che si protrarrebbero oltre l'anno in corso. Si attende l'evoluzione del secondo semestre per poter avere una evidenza compiuta della tendenza generale del mercato.

2.3 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni;

a) Eventi societari

- Il consiglio di amministrazione del 3 febbraio 2020 ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 16 aprile 2020 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2020, con il seguente ordine del giorno:
 1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
 2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
 - 2.1 *approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;*
 - 2.2 *deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998.*

La stessa riunione consiliare ha approvato le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022

Successivamente, in considerazione dell'emergenza sanitaria legata al "COVID-19" e dei provvedimenti emanati dal Governo italiano (in particolar, il decreto legge c.d. "Cura Italia" del 17 marzo 2020, n. 18), la Società ha revocato la convocazione dell'Assemblea ordinaria sopra indicata per riconvocarla in data 27 aprile 2020 in prima convocazione, e in data 26 maggio 2020 in eventuale seconda convocazione, con il medesimo ordine del giorno. Nell'avviso di convocazione sono state indicate le modalità di svolgimento e di partecipazione degli azionisti all'Assemblea coerenti con il provvedimento legislativo di cui sopra.

- In data 27 aprile 2020 l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2019 che evidenzia un risultato netto negativo per 1,7 milioni di euro ma in netto e sensibile miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 28,7 milioni di euro). L'assemblea ha deliberato di riportare a nuovo la perdita di esercizio.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, che espone un risultato netto consolidato di 4,0 milioni di euro positivo, in netta controtendenza rispetto a quello del precedente esercizio che aveva registrato una perdita di 25,1 milioni di euro.

L'Assemblea ha approvato la Relazione sulla Politica in materia di remunerazioni e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123 ter D. Lgs.58/98.

- In data 24 febbraio 2020, mediante la stipula del relativo atto di fusione, si è concluso il processo di incorporazione di MSG Residenze S.r.l. in Milano Santa Giulia S.p.A., entrambe controllate al 100% da Risanamento S.p.A..

La fusione, con efficacia nei confronti dei terzi a decorrere dal 31 marzo 2020, è avvenuta: (i) con annullamento della quota rappresentante l'intero capitale sociale di MSG Residenze S.r.l.; (ii) con aumento a servizio della fusione del capitale sociale della incorporante Milano Santa Giulia S.p.A. da euro 120.000,00 ad euro 139.041,00 mediante emissione di n. 19.041 nuove azioni ordinarie, tutte prive di valore nominale, assegnate al socio Risanamento, (iii) tali nuove azioni sono assegnate e concambiate al socio Risanamento S.p.A. gravate da pegno, in considerazione del pegno originariamente costituito dalla medesima Risanamento S.p.A. sull'intero capitale sociale della incorporata MSG Residenze S.r.l. a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e di Deutsche Pfandbriefbank AG.

b) Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia

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

Macrounità 1 (Area/Zona Sud/Rogoredo)

Nell'ambito dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease relativamente allo sviluppo dei due lotti di terreno antistanti il complesso SKY, sono proseguite le attività della società InTown Srl (partecipata al 50% dalla controllata Milano Santa Giulia S.p.A.). A tale riguardo si fa presente – come già anticipato in precedenza e come meglio descritto nei successivi paragrafi - che nel corso del mese di marzo la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha ceduto l'intera quota di partecipazione a Lendlease.

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

Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni a valle della assegnazione avvenuta in data 24 giugno 2019 da parte del CIO dell'organizzazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alle città di Milano e Cortina si sono avviate le attività volte alla predisposizione della documentazione aggiornata della proposta definitiva di Variante che è stata depositata il 21 novembre 2019, insieme alla bozza del Rapporto Ambientale riguardante la VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Si ricorda che tale proposta è stata sottoscritta anche da Esselunga S.p.A. in qualità di co-firmatario della vigente convenzione.

La documentazione protocollata è stata inoltrata ai settori comunali competenti affinché questi potessero emettere il parere di conformità con il quale si autorizza la “messa a disposizione del pubblico” (pubblicazione). Nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID-19 nei mesi di febbraio e marzo 2020 si sono tenute - in modalità videoconferenza -

una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli uffici comunali che hanno consentito di depositare il 3 aprile 2020 la versione finale della proposta definitiva di Variante.

Tale proposta è stata esaminata dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 9 aprile: nel merito è stata ritenuta completa ed è stato definito che si potesse procedere con la pubblicazione a condizione di adeguarne i contenuti alla Normativa di Variante, documento che la Regione ha chiesto al Comune di predisporre per disciplinare un collegamento più diretto tra l'Accordo di Programma e il PGT approvato di recente. In data 24 aprile gli Enti sono riusciti a definire un testo condiviso della Normativa di Variante e hanno, quindi, chiesto al Soggetto Proponente di adeguare la documentazione consegnata il 3 aprile: in data 27 aprile sono stati depositati gli elaborati della proposta definitiva adeguati alla Normativa di Variante comunale. Tali elaborati sono stati esaminati dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 29 aprile che ne ha determinato la pubblicazione avvenuta il 7 maggio 2020. Il passo successivo vedrà l'attivazione della procedura PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) la cui conclusione costituirà la definitiva approvazione della Variante.

Con specifico riferimento all'iter del PAUR, che la Segreteria tecnica del luglio 2019 ha ritenuto essere il procedimento autorizzativo di riferimento, si ricorda che si tratta del provvedimento amministrativo che ha sostituito il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale integrandolo con l'emissione delle autorizzazioni necessarie alla definitiva approvazione del progetto. In merito alla Variante, quindi, con l'emanazione del PAUR saranno autorizzati, oltre al nuovo masterplan, anche la nuova linea tramviaria che collegherà la stazione FS/M3 di Rogoredo con quella del passante/M4 di Forlanini e il campo pozzi per l'emungimento dell'acqua di falda a fini energetici. In seguito alla pubblicazione della variante, considerata la complessità del progetto, e, anche, in vista dell'attivazione della procedura PAUR, il confronto con gli Enti è continuato e si è ritenuto opportuno procedere con la prevista preventiva fase di *scoping* del PAUR. Tale fase, facoltativa, rappresenta il momento in cui si definiscono i corretti contenuti e le competenze che dovranno essere coinvolte durante l'iter del PAUR. Si conclude con la pronuncia di Regione Lombardia: la pronuncia è attesa per la metà del prossimo mese di agosto. Nel frattempo, l'Amministrazione Comunale dovrebbe emettere entro luglio 2020 il Parere Motivato, atto conclusivo della procedura di VAS per la quale il termine per la presentazione di contributi e/o osservazioni è scaduto il 6 luglio 2020. Alla luce di quanto sopra si evince che solo a partire dal mese di settembre 2020 inizierà l'iter del PAUR e conseguentemente l'approvazione definitiva della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione ad oggi è prevista entro il 2° trimestre 2021.

Si ricorda che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è stata prorogata al 16 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 (decreto "Salva Italia"). In aggiunta si evidenzia che il "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro intercorso (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) ha prorogato il cronoprogramma per l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla Convenzione per pari periodo. La società ha richiesto ufficialmente con comunicazione del 6 giugno 2017 la formalizzazione della proroga della durata della Convenzione scadente a marzo 2018 nelle more dell'approvazione della nuova Variante, proroga che è stata concessa dal collegio di vigilanza tenutosi in data 25 ottobre 2017; pertanto l'attuale Convenzione sarà efficace sino al 16 marzo 2023.

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

In data 11 luglio 2019 gli Enti preposti hanno richiesto alcune integrazioni documentali per dimostrare con maggior dettaglio la corrispondenza tra lo scenario simulato dall’Analisi e quello previsto dal masterplan. In data 29 agosto 2019 gli Enti preposti hanno approvato l’Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) chiedendo che il Progetto Operativo di Bonifica fosse depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020: in data 24 febbraio 2020 il Progetto Operativo di Bonifica è stato protocollato.

Infine, come più volte illustrato, si conferma che l’efficacia del progetto di bonifica non potrà intervenire prima dell’approvazione della variante urbanistica, in quanto il progetto di bonifica, che sarà istruito contestualmente alla procedura PAUR (come sopra specificata) ma direttamente dal Comune di Milano, prevede l’installazione di alcuni impianti di trattamento del materiale escavato la cui approvazione necessita di previa verifica degli impatti: tale verifica unificherà l’iter approvativo della variante e del progetto di bonifica, unificando, di fatto, l’iter di approvazione dello Studio di Impatto Ambientale della variante con quello degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica; ciò consentirà di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante urbanistica non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

Lo Studio di Impatto Ambientale degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica è stato caricato sul portale di Regione Lombardia relativo alle Valutazioni di Impatto Ambientale il 29 giugno 2020 e la competenza a istruirlo è di Città Metropolitana di Milano.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

➤ CESSIONE PARTECIPAZIONE INTOWN

In data 27 febbraio 2020 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (“**MSG**”) e Lendlease MSG South S.r.l. (“**Lendlease**”) hanno raggiunto un accordo avente ad oggetto i termini e le condizioni principali, di seguito riportati, sulla base dei quali MSG si è impegnata a cedere e Lendlease si è impegnata ad acquistare la quota di partecipazione del 50% nella società InTown S.r.l. (rispettivamente, la “**Quota MSG**” e “**InTown**”), società partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease.

L’accordo sopra citato prevede un prezzo di acquisto – coerente con il valore di carico dell’asset – pari ad euro 23.450.000, da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 nonché il rilascio di una *parent company guarantee* per pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

In data 18 marzo 2020 le parti hanno formalizzato il contratto di compravendita della Quota MSG, nonché tutti i contratti ad essa ancillari, superando pertanto il contratto di opzione *call*

stipulato in data 29 ottobre 2018 tra MSG, da una parte, e la società Lendlease Europe Holdings Limited, dall'altra, avente ad oggetto la Quota MSG.

Si rende noto inoltre che nell'ambito degli accordi sopra descritti relativi alla cessione della Quota MSG a Lendlease, quest'ultima si è obbligata a far sì che InTown corrisponda a MSG il saldo prezzo pari ad euro 10.354.090, dovuto ai sensi del contratto di cessione di diritti edificatori stipulato in data 24 luglio 2019 tra MSG ed InTown, e già comunicato in precedenza al mercato, in due rate di importo pari ad euro 5.177.045 ciascuna, da pagarsi, rispettivamente, entro e non oltre il 1° luglio 2020 e il 15 settembre 2020, in anticipo rispetto alla iniziale pattuizione.

Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

Accordi con il gruppo LENDLEASE

➤ LOTTI SUD

Con riferimento al Joint Venture Agreement ("JVA") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (circa 44.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), la società InTown (società partecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia S.p.A. per una quota rispettivamente pari al 50%, di seguito "**InTown**") nel corso del corrente mese di febbraio 2020 ha sottoscritto un contratto preliminare di locazione con Saipem S.p.A. avente ad oggetto il nuovo headquarter di tale società.

Con l'individuazione di un tenant di elevato standing e con la definizione degli accordi con la società appaltatrice per la costruzione degli edifici in questione, si è positivamente concluso il processo congiunto con Lendlease volto alla valorizzazione dei Lotti Sud; come previsto negli accordi di joint venture restano così da realizzare tutte le future attività di "execution" che sono a carico del development manager designato da Lendlease.

In questo contesto le parti hanno raggiunto l'accordo volto alla cessione da parte di MSG della propria quota detenuta in Intown nei termini precedentemente descritti.

Alla luce di quanto sopra il gruppo Risanamento proseguirà quindi le proprie attività di sviluppo del progetto Milano Santa Giulia concentrandosi sulla parte nord, in previsione della prossima approvazione della relativa Variante che, come noto, contiene anche la realizzazione dell'Arena (PalaItalia) che ospiterà alcune gare delle Olimpiadi Invernali Milano Cortina 2026.

➤ **LOTTI NORD**

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

Si ricorda inoltre che con riferimento a tale comparto di area nel mese di giugno 2019 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. - unitamente a Lendlease MSG North S.r.l. nella sua qualità di *development manager* ai sensi del PDA, ha sottoscritto un "*Heads of Terms*" con OVG Europe Limited - società leader a livello internazionale nel settore, inter alia, della costruzione e gestione di impianti idonei ad ospitare eventi sportivi e/o di intrattenimento ed in rapporto strategico con Live Nation, anch'essa leader nel mondo per l'organizzazione di eventi di intrattenimento dal vivo.

Mediante la sottoscrizione del predetto "*Heads of Terms*", le parti hanno convenuto i principali termini e condizioni oggetto delle negoziazioni volte a definire gli accordi inerenti la costruzione e la gestione di un'arena all'interno dell'area Milano Santa Giulia (l'"Arena"). Con la protocollazione della versione definitiva della Variante e del cronoprogramma di attuazione ad essa allegato, ci sono tutti gli elementi per proseguire le negoziazioni con OVG e chiudere un accordo vincolante al fine di garantire la realizzazione e gestione dell'Arena entro l'evento olimpico. Si ritiene plausibile la sottoscrizione di questi contratti entro i prossimi mesi.

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

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

2.4 - Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020, espone un risultato netto negativo di 14,3 milioni di euro contro una perdita netta di 4,7 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita" fino al 30 giugno 2019; si segnala che a partire dal 2020 tale voce non viene valorizzata a seguito della cessione definitiva delle attività di riferimento.

€/000	30-giu-20	30-giu-19	31-dic-19
Ricavi	2.759	1.555	13.790
Produzione interna	240	414	(11.277)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	2.999	1.969	2.513
Costi esterni operativi	(5.427)	(5.837)	(11.104)
VALORE AGGIUNTO	(2.428)	(3.868)	(8.591)
Costi del personale	(2.031)	(2.073)	(4.144)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(4.459)	(5.941)	(12.735)
Ammortamenti ed accantonamenti	(4.304)	(928)	(1.983)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(8.763)	(6.869)	(14.718)
Risultato dell'area accessoria	(65)	(271)	(256)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	0	489	505
Risultato dell'area straordinaria	(11)	(25)	(24)
Oneri finanziari	(5.212)	(4.232)	(9.639)
RISULTATO LORDO	(14.051)	(10.908)	(24.132)
Imposte sul reddito	(254)	(204)	(264)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(14.305)	(11.112)	(24.396)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	6.436	28.365
RISULTATO NETTO	(14.305)	(4.676)	3.969

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili come detto in precedenza, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 3,0 milioni di euro, si confronta con il dato del 30 giugno 2019 pari a 2,0 milioni di euro. Nello specifico il valore dei ricavi evidenzia un incremento (passando da 1,5 a 2,7 milioni di euro) in quanto la posta include il recepimento della plusvalenza legata alla cessione della partecipazione in Intown Srl.

I "costi esterni operativi" (pari a 5,4 milioni di euro) risultano essere in lieve diminuzione rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2019 (pari a 5,8 milioni di euro); più in dettaglio si

evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 1,7 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,9 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,6 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 1,5 milioni di euro.

Anche i “costi del personale” risultano sostanzialmente in linea rispetto a quanto rilevato nei primi sei mesi dello scorso esercizio.

Gli “ammortamenti e accantonamenti” pari a circa 4,3 milioni di euro vedono un sensibile incremento rispetto al corrispondente periodo del 2019 giustificato dagli stanziamenti effettuati tra cui spicca quello volto a recepire gli effetti dell’accordo sottoscritto con l’Agenzia delle Entrate il 16 luglio 2020 come meglio descritto nel successivo paragrafo “Rischi fiscali”.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 5,2 milioni di euro risulta in incremento rispetto a quanto registrato al 30 giugno 2019 (pari a 4,2 milioni di euro); lo scostamento è da attribuirsi quasi esclusivamente alla registrazione della posta negativa non ricorrente di circa 1 milione di euro connessa al recepimento (come previsto dai principi contabili) delle attualizzazioni dei crediti verso Lendease per la cessione della partecipazione in InTown Srl e verso quest’ultima per la cessione delle volumetrie (come meglio descritto in precedenza).

Si evidenzia infine che la voce “utile netto da attività destinate alla vendita” (pari a circa 6,4 milioni di euro al 30 giugno 2019) non ha più ragione di essere valorizzata – come meglio specificato in precedenza - anche a seguito della cessione del complesso Sky avvenuta nel mese di ottobre dello scorso esercizio.

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

€/000	30-giu-20	31-dic-19	30-giu-19
Attività non correnti	62.594	73.346	64.453
Attività correnti	657.206	646.778	660.350
Attività / Passività destinate alla vendita	0	0	216.996
Passività non correnti	(98.875)	(95.839)	(94.925)
Passività correnti	(22.564)	(22.396)	(30.564)
CAPITALE INVESTITO NETTO	598.361	601.889	816.310
Patrimonio netto di Gruppo	132.196	146.501	137.856
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	132.196	146.501	137.856
Posizione Finanziaria Netta	466.165	455.388	678.454
MEZZI FINANZIARI NETTI	598.361	601.889	816.310

Il “Capitale investito netto” al 30 giugno 2020, si presenta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2019. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività non correnti connessa alla riclassifica tra le Attività correnti del credito vantato nei confronti della società InTown (a seguito della cessione delle volumetrie) che come anticipato sarà incassato nel corso del 3° trimestre 2020, in anticipo rispetto alle originarie pattuizioni.

Si evidenzia inoltre rispetto al dato del 30 giugno 2019 l’azzeramento della voce Attività destinate alla vendita a causa della operazione di cessione del complesso immobiliare locato da Sky.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 132 milioni di euro positivi contro i 146 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2019 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
● Passività finanziarie correnti	(6.631)	(5.865)	(6.002)
● Passività finanziarie non correnti	(463.174)	(459.340)	(455.445)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	(221.787)
● Disponibilità e cassa	3.451	9.617	4.580
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	189	200	200
Posizione Finanziaria Netta	(466.165)	(455.388)	(678.454)

In particolare, si precisa che:

la Posizione finanziaria netta risulta sostanzialmente in linea rispetto alla situazione rappresentata nella relazione finanziaria 2019 mentre evidenzia un marcato e sensibile miglioramento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2019 che si ricorda essere giustificato dagli effetti generati dalla cessione del complesso immobiliare Sky a seguito del quale sono state azzerate le passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita. Inoltre più in dettaglio:

- le **“Passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 5,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 1,3 milioni di euro;

- le **“Passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 463,1 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro;

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

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

Per un'analisi più approfondita delle dinamiche che hanno interessato le movimentazioni finanziarie del periodo, si rimanda al prospetto di rendiconto finanziario consolidato.

A seguito della richiesta Consob del 23 giugno 2017 n. 82277/17, si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Capogruppo Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
● Passività finanziarie correnti	(18.914)	(18.931)	(20.570)
● Passività finanziarie non correnti	(377.278)	(374.219)	(371.106)
● Disponibilità e cassa	601	979	3.177
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	14.928	48.359	57.642
Posizione Finanziaria Netta	(380.662)	(343.811)	(330.857)

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 0,6 milioni di euro, dei debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro e dei debiti per finanziamenti da controllate per 18,2 milioni di euro.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 377,2 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 14,7 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,2 milioni di euro.

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

2.5 - Risk Management e continuità aziendale

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 2019 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 giugno 2020 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta negativa pari a circa 466 milioni di euro.

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

	31 dic 17	31 dic 18	31 dic 19	30 giu 20
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	631	664	455	466

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 30 giugno 2020 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Rischi connessi ai debiti scaduti

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 giugno 2020 è di 3,1 milioni di euro (di cui 0,3 milioni di euro verso parti correlate) contro gli 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso e in contestazione sono pari a 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2019. Si fa presente che nel corso dei primi giorni del mese di luglio sono stati effettuati pagamenti relativi allo scaduto sopra indicato per 0,8 milioni di euro.

- Debiti tributari

Alla data del 30 giugno 2020 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 giugno 2020 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Al 30 giugno 2020 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2019.

Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Verifica fiscale periodi d'imposta 2014-2019

Con l'avviso di accertamento n. T9B03TE03233 notificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano a Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. in data 19 dicembre 2019 l'Ufficio ha contestato alla società, per il periodo d'imposta 2014:

- l'indebita detrazione dell'IVA per euro 17,6 milioni addebitata in via di rivalsa da Milanosesto in relazione all'importo di euro 80 milioni corrisposto dalla società a Milanosesto a seguito dell'accordo stipulato tra le parti in data 21 febbraio 2014; e
- l'indeducibilità ai fini IRAP del predetto importo di euro 80 milioni, con conseguente accertamento di una maggiore imposta pari a euro 2,3 milioni.

L'Agenzia delle Entrate ha altresì irrogato sanzioni per euro 23,8 milioni e richiesto il pagamento di interessi per tardivo versamento delle imposte per euro 3,9 milioni; conseguentemente il *petitum* complessivo dell'accertamento risulta essere pari a circa 47,6 milioni di euro.

In data 14 gennaio 2020 la società ha depositato istanza di accertamento con adesione al fine di riproporre e rappresentare, in contraddittorio con l'Ufficio, le proprie argomentazioni e confutare i rilievi mossi con l'avviso di accertamento.

Nell'ambito della procedura di accertamento con adesione ICR ha depositato apposite memorie nelle quali ha ribadito la correttezza del proprio operato nonché ha puntualmente contraddetto le erronee tesi dell'Ufficio contenute nell'accertamento.

La procedura in parola si è conclusa in data 16 luglio 2020 mediante la sottoscrizione dell'atto di adesione con il quale ICR, ai soli fini deflattivi del contenzioso, ha aderito alla seguente proposta dell'Ufficio:

- il rilievo riguardante l'indebita detrazione dell'IVA, originariamente pari a euro 17,6 milioni è stato ridotto a euro 4,4 milioni e, conseguentemente, sono state ridotte le sanzioni da euro 23,8 milioni a euro 1,6 milioni nonché gli interessi da 3,4 milioni a 0,8 milioni di euro; e

- il rilievo IRAP pari a euro 2,3 milioni, oltre ai relativi interessi per 0,5 milioni di euro, è stato interamente azzerato.

In aggiunta si evidenzia che l'IVA oggetto di definizione, pari a euro 4,4 milioni sarà rimborsata a ICR dalla società Milanosesto.

Pertanto l'onere a carico di ICR connesso con la definizione dell'accertamento è pari alla sola sanzione per indebita detrazione dell'IVA addebitata in via di rivalsa (pari a euro 1,6 milioni) ed ai relativi interessi (pari a euro 0,8 milioni) per un importo complessivo di euro 2,4 milioni pari al 5% circa dell'importo accertato a titolo di imposta, sanzioni ed interessi.

Si rileva da ultimo che la società ha deciso di rateizzare l'importo dovuto a seguito della sottoscrizione dell'atto di adesione in 16 rate trimestrali.

Risanamento S.p.A.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 L'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, ha notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).

Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013.

L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.

La società ritiene che il provvedimento di diniego della definizione della controversia tributaria notificato dall'Ufficio sia infondato e a tal riguardo ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione in data 16 luglio 2020 e, confidando nel buon esito dello stesso, nell'attesa del pronunciamento della Suprema Corte ha continuato ad eseguire i pagamenti rateali alle scadenze previste.

Impresol S.r.l.

IVA anno 2004

Si ricorda che in data 21 giugno 2018, la collegata Impresol S.r.l. ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia "Istanza di riassunzione dell'appello" a seguito della sentenza del dicembre 2017 con la quale la Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso proposto dall'Ufficio, ha rinviato per la decisione nel merito ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia.

La controversia ha ad oggetto diverse vendite immobiliari perfezionate dalla società nel corso del 2004 che secondo l'Ufficio avrebbero dovuto essere assoggettate ad IVA anziché ad imposta di registro. La maggiore IVA accertata dall'Ufficio ammonta a circa euro 1,3 milioni a cui vanno sommati le sanzioni e gli interessi; di contro Impresol, in relazione alle suddette transazioni immobiliari, aveva versato all'erario un importo a titolo di imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali di oltre euro 800 mila.

La Commissione Tributaria Regionale con sentenza depositata in data 11 febbraio 2020 ha rigettato l'appello dell'Ufficio condannandolo altresì alla refusione delle spese di lite liquidate in complessivi euro 7 mila.

Alla data odierna non risulta che l'Ufficio abbia proposto ricorso alla Corte di Cassazione.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020

Vengono di seguito specificati gli effetti dell'epidemia COVID-19 relativamente alle principali macro aree evidenziate nel richiamo di attenzione CONSOB sopracitato.

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

Con riferimento al punto specifico occorre tenere conto che gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. la recente pubblicazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo preliminare, ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

Pur non potendosi al momento prevedere la futura evoluzione della pandemia, la fase di completamento dalla procedura urbanistica e di realizzazione delle opere fa sì che, per Santa Giulia, il confronto con il mercato potrà avvenire in condizioni diverse, ed auspicabilmente migliori, dell'attuale.

Per quanto riguarda il complesso di Via Grosio – MI, l'intervento di trasformazione dello stesso riguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.

Tutto ciò porta a considerare che non si rende al momento opportuno introdurre aggiustamenti dei valori immobiliari determinati a fine 2019 così come peraltro confermato dal perito indipendente al quale il Gruppo ha affidato la valutazione al 31 dicembre 2019.

2. Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della presente Relazione) unitamente all'incertezza sulla possibile durata della stessa costituiscono oggettivi elementi di forte preoccupazione per la crescita globale prevista nei prossimi mesi con inevitabili e pesanti ricadute negative sulle economie mondiali e nazionali.

Ciò premesso, considerando la specificità del modello di business della Società unitamente alla dimensione temporale ad oggi prevista per lo sviluppo delle iniziative in portafoglio, è oggettivamente evidente che le problematiche evidenziate non hanno allo stato un riflesso diretto sulle previsioni di generazione dei flussi di cassa previsti per i prossimi 12 mesi e non portano a modificare le analisi condotte e le conclusioni raggiunte dagli Amministratori sulla capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

3. Effetti a Conto Economico

Sulla base di quanto esposto nella presente Relazione ad oggi non si rilevano e non sono previsti effetti economici negativi specifici strettamente correlati alla diffusione della epidemia COVID-19.

Rischi connessi agli strumenti finanziari

Per l'analisi dei rischi connessi agli strumenti finanziari si rinvia al successivo paragrafo 2.6.

Continuità aziendale

Come previsto dalle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione il Gruppo Risanamento ha proseguito e sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia.

Si ricorda che a supporto per il raggiungimento di tali obiettivi sono stati sottoscritti nel recente passato (2017 – 2018):

- gli accordi con Lendlease per lo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia nonché
- l'accordo con gli istituti bancari circa la concessione di un finanziamento corporate e di una moratoria di 5 anni sull'indebitamento esistente.

Con specifico riferimento alla questione ambientale di Milano Santa Giulia sono proseguite tutte le attività in collaborazione e contraddittorio con gli enti preposti per l'individuazione e risoluzione delle problematiche ambientali finalizzate alla realizzazione delle opere di bonifica.

A tal riguardo, come già anticipato in altra parte della presente Relazione e a cui si rimanda per gli approfondimenti in materia, in data 11 luglio 2019 gli Enti preposti hanno richiesto alcune integrazioni documentali per dimostrare con maggior dettaglio la corrispondenza tra lo scenario simulato dall'Analisi di Rischio e quello previsto dal masterplan. In data 29 agosto 2019 gli Enti preposti hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare); il Progetto Operativo di Bonifica (POB) – inclusivo del prospetto recante i costi di realizzazione delle bonifiche in oggetto – è stato protocollato in data 24 febbraio 2020.

La controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto con la società WOOD (società operativa a livello internazionale e di primario standing) un contratto di consulenza ambientale in virtù del quale sono stati predisposti i) l'analisi di Rischio approvata e ii) il POB in tutte le sezioni necessarie, incluso quelle afferenti la quantificazione economica delle opere di bonifica. Sotto tale specifico punto WOOD ha predisposto un computo metrico estimativo il cui risultato risulta essere assolutamente in linea con gli importi sino ad oggi considerati.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato non sono state apportate modifiche alla consistenza del fondo bonifiche; si ricorda che le società controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. avevano aggiornato per l'esercizio 2013 la valutazione del fondo rischi in bilancio (originariamente stanziato per 80 milioni di euro) adeguandolo al dato riportato dalla citata relazione pari complessivamente a 94,5 milioni di euro; tenuto conto degli utilizzi effettuati sino al 30 giugno 2020, pari a circa 21 milioni di euro, la valorizzazione del fondo in bilancio alla data del 30 giugno 2020 risulta dunque essere pari a 73,5 milioni di euro.

Si fa presente che la situazione viene costantemente monitorata dal Consiglio di Amministrazione anche per gli eventuali risvolti che potrebbero emergere sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

Sotto il profilo finanziario giova segnalare che alla data della presente relazione le linee guida strategiche aggiornate dal Consiglio di Amministrazione prevedono con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia il proseguimento delle attività mirate all'ottenimento della variante al PII mediante la sottoscrizione di un nuovo accordo di programma e di una nuova convenzione nonché della predisposizione e condivisione del piano di bonifica con gli enti competenti. Per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati ed ottemperare nel contempo gli impegni contenuti

nell'accordo con Lendlease, (come già comunicato nelle precedenti relazioni) è stato sottoscritto nel 2018 un Accordo di Moratoria di cui si seguito si ricordano i principali contenuti:

- (i) la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'Accordo di Moratoria;
- (ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2021), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- (iii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi.
- (iv) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:
 - *fino a un importo complessivo massimo pari a Euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e*
 - *fino a un importo complessivo massimo pari a Euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni¹ in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).*

Tenuto conto di quanto sopra indicato le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2020, pari a circa 2,8 milioni di euro, unitamente ai flussi previsti per i prossimi 12 mesi, consentiranno alla Società di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

Inoltre sono stati valutati eventuali disallineamenti temporali correlati alle previsioni di esborsi e incassi e a tal riguardo gli Amministratori hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili) secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario.

¹ Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione “*Risk management*” della presente Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l’utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio. In particolare si è prestata la massima considerazione all’incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dall’avveramento delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti. L’avveramento delle condizioni in oggetto (che come anticipato in precedenza si prevede possano verosimilmente intervenire entro il primo semestre 2021 anche tenuto conto dei positivi effetti derivanti dall’assegnazione dei giochi olimpici invernali 2026 alla città di Milano) e la conseguente erogabilità della seconda tranche del finanziamento corporate è allo stato condizione essenziale per garantire la capacità del Gruppo di proseguire in continuità le proprie attività. Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità una erogazione parziale anticipata rispetto alle condizioni pattuite della citata seconda tranche potrà essere effettuata tenuto anche conto che, come precedentemente indicato, l’istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l’istituto in questione nel corso del primo semestre 2019 ha già erogato l’importo di 8 milioni di euro in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni preliminari positive in relazione alla eventuale ulteriore erogazione parziale anticipata della seconda tranche del finanziamento corporate nel caso in cui non si avverassero (anche parzialmente) le condizioni sospensive indicate in precedenza.

2.6 – Informazione sugli strumenti finanziari

Il Gruppo Risanamento, nel rispetto dell'economicità delle proprie scelte strategiche, riconosce grande importanza alla valutazione ed alla gestione dei rischi quali elementi essenziali per:

- garantire un'affidabile e sostenibile generazione di valore in un contesto di rischio controllato;
- proteggere l'assetto finanziario garantendo un solido supporto alle funzioni di gestione caratteristica.

Nel contesto specifico del *core business* del Gruppo tale attività assume un'importanza fondamentale in quanto i flussi di cassa connessi sono discontinui per natura e la lunghezza e la variabilità del ciclo di “acquisto – valorizzazione - costruzione – vendita” sono particolarmente rilevanti.

In questo scenario l'obiettivo si traduce nel minimizzare il profilo di volatilità dei flussi e del costo finanziario mediante un'attività di gestione e di copertura del rischio volta a definire l'onerosità dei flussi finanziari o renderne meno variabile l'andamento.

I principali strumenti finanziari in essere, diversi dai derivati, comprendono depositi bancari a vista e a breve termine e finanziamenti bancari e leasing, che hanno l'obiettivo di finanziare le attività operative del Gruppo. Inoltre in base a quanto disposto dal principio IFRS 9, rientrano in tale categoria anche debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di cambio, il rischio di liquidità e il rischio di credito.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Rischio di tasso di interesse

In linea generale la strategia di *Risk Management* del Gruppo mira essenzialmente a contenere i costi di *funding* ed a stabilizzare i flussi finanziari, in modo tale da garantire margini di certezza ai flussi di cassa derivanti dalla gestione caratteristica.

Allo stato attuale il Gruppo, a seguito della vendita del patrimonio immobiliare parigino intervenuta nel 2014, ha ridotto sensibilmente il proprio indebitamento finanziario; inoltre a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria del 2018 la maggior parte dei finanziamenti in essere viene remunerata a tasso fisso. A partire dal 2019 tutti i finanziamenti (ad esclusione della “Linea Iva” di importo pari a circa 19,7 milioni di euro) sono remunerati a tasso fisso.

Alla data di redazione della presente relazione non risultano in essere strumenti derivati.

Sulla base dell'attuale situazione pertanto il rischio di tasso è considerato marginale.

In ogni caso, qualora le condizioni dovessero modificarsi e si rendesse necessario mitigare il rischio di tasso, è vigente la procedura volta alla continua ricerca di un *hedging* naturale attraverso la strutturazione temporale e qualitativa dei flussi finanziari legati all'attività caratteristica che minimizzino sfasamenti rilevanti nel tempo, cercando di mantenere adeguati margini di sicurezza in termini di importi.

Inoltre, per fronteggiare il rischio di oscillazione di parametri di mercato, è prevista, anche per l'esposizione delle proprie controllate, la sottoscrizione di contratti derivati a copertura di specifiche operazioni o gruppi di operazioni omogenei.

Si noti che l'attività di gestione e copertura di Gruppo può riguardare la copertura di rischio puntuale e/o prospettica in un dato arco temporale.

L'efficacia della copertura è monitorata periodicamente (a livello di Gruppo) confrontando anche l'ammontare della posta coperta in essere con il nozionale della copertura per evitare sovra/sottodimensionamenti della copertura stessa.

Le operazioni di copertura sono effettuate coerentemente con la *policy* per la gestione del rischio tasso, formalizzata ed emanata e con la procedura interna di gestione degli strumenti finanziari derivati. Il Gruppo stipula operazioni in derivati, principalmente *swap* di tassi di interesse ed *interest rate cap*, con la finalità di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle attività e dalle connesse fonti di finanziamento.

Si precisa infine che non è consentita la negoziazione di strumenti finanziari e l'utilizzo di tali strumenti con finalità speculative.

Rischio di cambio

Si fa presente che alla data del 30 giugno 2020 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti commerciali e finanziari, disponibilità liquide e mezzi equivalenti, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.

Come evidenziato nella tabella riepilogativa presentata nelle note al bilancio, le controparti interessate ai crediti finanziari sono Gruppi bancari nazionali ed internazionali di primario *standing*. Infine, non sono in essere fidejussioni la cui escussione è ritenuta probabile.

Al fine di limitare tale rischio la società effettua costantemente il monitoraggio delle posizioni dei singoli clienti, analizza i flussi di cassa attesi e quelli consuntivati al fine di intraprendere tempestivamente eventuali azioni di recupero.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di strumenti derivati, il Gruppo ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing.

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo per la gestione del rischio di insufficienza di risorse finanziarie disponibili a far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti sono costituiti da piani finanziari periodici e da piani di tesoreria, per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari in entrata e in uscita. Tali piani risultano significativamente influenzati dalla realizzazione dei piani di vendite

nelle tempistiche e per gli importi coerenti con le previsioni espresse, in correlazione con i piani di rimborso dei debiti finanziari contratti a supporto degli investimenti.

Altri rischi

Infine si segnala che non vi sono rischi specifici legati a variazioni di prezzi.

Le funzioni aziendali preposte al presidio dei rischi di natura finanziaria ed al sistema dei controlli connesso si confrontano periodicamente con i responsabili delle unità operative al fine di monitorare i diversi profili di rischio ed il corretto funzionamento dei meccanismi di presidio. In particolare i rischi di natura prettamente finanziaria sono gestiti principalmente all'interno della funzione Finanza, con l'ausilio di *advisors* esterni, con una attività che si sviluppa nelle seguenti fasi: identificazione, stima del rischio, valutazione, gestione del rischio, *reporting*, comunicazione e monitoraggio.

2.7 – 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 giugno	
	2020	2019
(valori in €/000)		
Ricavi	20	20
Variazione delle rimanenze	240	414
Altri proventi	1.283	729
Valore della Produzione	1.543	1.163
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(2.765)	(2.980)
Costi del personale	(633)	(655)
Altri costi operativi	(193)	(278)
EBITDA	(2.048)	(2.750)
Ammortamenti	(13)	(12)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(2.061)	(2.762)

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

REDDITO

Si fa presente che a seguito della riclassificazione effettuata nella voce “risultato netto da attività destinate alla vendita” - in ossequio a quanto previsto dall’IFRS 5 – di tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 il suddetto settore non risulta valorizzato.

TRADING

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Trading	
	30 giugno	
	2020	2019
(valori in €/000)		
Ricavi	319	637
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	2	3
Valore della Produzione	321	640
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(544)	(460)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(334)	(412)
EBITDA	(557)	(232)
Ammortamenti	0	0
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(11)	(25)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(568)	(257)

Il “Risultato operativo” del settore è sostanzialmente determinato dalla differenza tra canoni di locazione/riadebiti spese ai conduttori ed i costi di gestione e manutenzione relativi al residuo patrimonio di “Trading” nonché dai margini conseguiti dalle cessioni.

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

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		3.202	10	(353.210)	(3.705)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	189	3.202	10	(353.210)	(3.705)	(652)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(472)	1	(3.372)
Altre società Correlate					
Totale			(472)	1	(3.372)

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	14.740		2.824		(18.255)	(4.123)
Società Collegate	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		574	10	(267.320)	(594)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	14.929	574	2.834	(267.320)	(18.849)	(4.775)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				413	(216)
Società Correlate (Istituti di credito)			(66)		(2.590)
Altre società Correlate					
Totale			(66)	413	(2.807)

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

2.10 – Risorse umane

Con riferimento al personale del Gruppo Risanamento si riportano, in forma tabellare, le informazioni più rilevanti:

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	7	4	5	0	0	16
Donne (numero)	1	5	7	0	0	13
Totale dipendenti	8	9	12	0	0	29
Età media	55	51	49	0	0	52
Anzianità lavorativa	14	14	14	0	0	14
Contratto a tempo indeterminato	8	9	12	0	0	29
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0	0
Titolo di studio: laurea	7	4	5	0	0	16
Titolo di studio: diploma	1	5	7	0	0	13
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-20	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	30-giu-20
<u>Contratto a tempo indeterminato</u>					
- Dirigenti	8	0	0	0	8
- Quadri	9	0	0	0	9
- Impiegati	12	0	0	0	12
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<u>Contratto a tempo determinato</u>					
- Dirigenti	0	0	0	0	0
- Quadri	0	0	0	0	0
- Impiegati	0	0	0	0	0
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
TOTALE	29	0	0	0	29

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate nel corso del primo semestre 2020 l'assetto organizzativo è rimasto invariato.

2.11 – Attività di ricerca e sviluppo

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo che rivestano un carattere significativo per l'andamento del Gruppo.

2.12 – Altre informazioni

Ai sensi dell'art. 3 della delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Società ha aderito al regime di semplificazione previsto dagli art. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Ai sensi dell'art. 91-bis del D. Lgs. n. 58/98 la Società ha comunicato a Consob che il proprio Stato membro di origine è l'Italia.

In considerazione dell'entrata in vigore il 3 luglio 2016 delle modifiche normative in tema di market abuse introdotte dal regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014 ("MAR"), che ha abrogato la precedente direttiva 2003/6/CE sugli abusi di mercato ("MAD") e le misure di esecuzione (direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE), il Consiglio di Amministrazione del 16 giugno 2016 ha provveduto ad aggiornare le Procedure Market Abuse in adeguamento al nuovo quadro normativo di riferimento.

Consob, con comunicazione del 23 giugno 2017, ha richiesto, ai sensi dell'art. 114 del D.lgs n. 58/98, la diffusione di talune informazioni su base mensile relative alla Società ed al Gruppo concernenti principalmente la posizione finanziaria netta, le posizioni debitorie scadute e i rapporti con le parti correlate nonché di integrare le relazioni finanziarie annuali e semestrali ed i resoconti intermedi di gestione o i relativi comunicati stampa con informazioni relative al mancato rispetto di covenant, negative pledge e/o di altre clausole relative all'indebitamento della Società e del Gruppo ed all'implementazione di eventuali piani industriali e finanziari.

Tale comunicazione sostituisce la richiesta Consob del 14 luglio 2009 di obblighi informativi su base trimestrale concernenti i medesimi argomenti.

2.13 - Eventi successivi alla chiusura del semestre

- Come già anticipato in precedenza con riferimento all'avviso di accertamento n. T9B03TE03233 notificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano a Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (ICR) in data 19 dicembre 2019 ed alla conseguente istanza di accertamento con adesione presentata dalla società al fine di riproporre e rappresentare, in contraddittorio con l'Ufficio, le proprie argomentazioni e confutare i rilievi mossi con l'avviso di accertamento si fa presente che la procedura in parola si è conclusa in data 16 luglio 2020 mediante la sottoscrizione dell'atto di adesione con il quale ICR, ai soli fini deflattivi del contenzioso, ha aderito alla seguente proposta dell'Ufficio:
 - il rilievo riguardante l'indebita detrazione dell'IVA, originariamente pari a euro 17,6 milioni è stato ridotto a euro 4,4 milioni e, conseguentemente, sono state ridotte le sanzioni da euro 23,8 milioni a euro 1,6 milioni nonché gli interessi da 3,4 milioni di euro a 0,8 milioni di euro; e
 - il rilievo IRAP pari a euro 2,3 milioni, oltre ai relativi interessi per 0,5 milioni di euro, è stato interamente azzerato.

In aggiunta si evidenzia che l'IVA oggetto di definizione, pari a euro 4,4 milioni sarà rimborsata a ICR dalla società Milanosesto acquirente nel 2010 dell'ex Area Falck e controparte dell'operazione oggetto di contestazioni.

Pertanto l'onere a carico di ICR connesso con la definizione dell'accertamento è pari alla sola sanzione per indebita detrazione dell'IVA addebitata in via di rivalsa (pari a euro 1,6 milioni) ed ai relativi interessi (pari a euro 0,8 milioni) per un importo complessivo di euro 2,4 milioni pari al 5% circa dell'importo accertato a titolo di imposta, sanzioni ed interessi (pari a circa 47,6 milioni di euro).

Si rileva da ultimo che la società ha deciso di rateizzare l'importo dovuto a seguito della sottoscrizione dell'atto di adesione in 16 rate trimestrali.

2.14 - Evoluzione prevedibile della gestione per il secondo semestre

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2019 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per i prossimi mesi, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentreranno sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2020 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti di eventuali cessioni, potrà risultare di segno negativo allineato ai risultati degli esercizi precedenti al 2019 da ultimo approvato (che ha beneficiato di poste positive straordinarie e non ricorrenti).

3. Bilancio Semestrale Abbreviato

3.1 - Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30.06.2020	31.12.2019	variazioni
	note	a	b	a-b
Attività non correnti:	1)			
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita		87	102	(15)
		87	102	(15)
Attività materiali	2)			
- Immobili di proprietà		34.750	35.605	(855)
- Altri beni		5.790	5.817	(27)
		40.540	41.422	(882)
Altre attività non correnti	3)			
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	22.137	(22.137)
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		189	200	(11)
<i>di cui con parti correlate</i>		189	200	(11)
- Crediti vari e altre attività non correnti		21.967	9.685	12.282
<i>di cui con parti correlate</i>		-	9.550	(9.550)
		22.156	32.022	(9.866)
Attività per imposte anticipate	4)		-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		62.783	73.546	(10.763)
Attività correnti:				
Portafoglio immobiliare	5)	642.227	642.005	222
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6)	14.979	4.773	10.206
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	3.451	9.617	(6.166)
<i>di cui con parti correlate</i>		3.202	9.362	(6.160)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		660.657	656.395	4.262
Attività destinate alla vendita:				
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		-	-	-
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		723.440	729.941	(6.501)
Patrimonio netto:	8)			
quota di pertinenza della Capogruppo		132.196	146.501	(14.305)
quota di pertinenza dei Terzi				
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		132.196	146.501	(14.305)
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	9)	463.174	459.340	3.834
<i>di cui con parti correlate</i>		353.210	350.317	2.893
Benefici a dipendenti	10)	2.455	2.360	95
Passività per imposte differite	4)	10.074	10.073	1
Fondi per rischi e oneri futuri	11)	86.009	83.042	2.967
Debiti vari e altre passività non correnti	12)	337	364	(27)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		562.049	555.179	6.870
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	13)	6.631	5.865	766
<i>di cui con parti correlate</i>		3.705	3.144	561
Debiti tributari	14)	4.283	5.115	(832)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	18.281	17.281	1.000
<i>di cui con parti correlate</i>		652	652	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		29.195	28.261	934
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:				
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		-	-	-
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		591.244	583.440	7.804
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		723.440	729.941	(6.501)

3.2 - Conto Economico consolidato e complessivo

(migliaia di euro)		1° semestre 2020	1° semestre 2019
	note		
Ricavi	18)	339	657
Variazione delle rimanenze	5)	240	414
Altri proventi	19)	2.420	898
Valore della produzione		2.999	1.969
Costi per servizi	20)	(4.854)	(5.185)
<i>di cui con parti correlate</i>		(472)	(533)
Costi del personale	21)	(2.031)	(2.073)
Altri costi operativi	22)	(4.006)	(923)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(7.892)	(6.212)
Ammortamenti	1, 2)	(936)	(928)
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(11)	(25)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(8.839)	(7.165)
Proventi finanziari		1	489
<i>di cui con parti correlate</i>		1	11
Oneri finanziari	23)	(5.213)	(4.232)
<i>di cui con parti correlate</i>		(3.372)	(3.226)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(14.051)	(10.908)
Imposte sul reddito del periodo	24)	(254)	(204)
PERDITA DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(14.305)	(11.112)
Risultato netto da attività destinate alla vendita			6.436
<i>di cui con parti correlate</i>			(2.658)
PERDITA DEL PERIODO		(14.305)	(4.676)
Attribuibile a:			
- Perdita del periodo attribuibile alla Capogruppo		(14.305)	(4.676)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

(euro)			
Utile per azione base:		(0,0079)	(0,0026)
<i>di cui:</i>			
- da attività in funzionamento		(0,0079)	(0,0062)
- da attività destinate alla vendita		0,0000	0,0036

Per il primo semestre 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	1° semestre 2020	1° semestre 2019
Perdita del periodo	(14.305)	(4.676)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita di periodo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo	-	-
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte	-	-
Altre componenti di conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(14.305)	(4.676)
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(14.305)	(4.676)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	6.436
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

3.3 - Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 giugno 2020

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapp. azioni	Altri utili (perdite) rilevati dirett. a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2020	197.952	0	0	0	(51.451)	146.501		146.501
Movimenti del patrimonio netto primo semestre 2020								
Operazioni in derivati			0			0		0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Risultato netto del periodo					(14.305)	(14.305)		(14.305)
Saldo al 30 giugno 2020	197.952	0	0	0	(65.756)	132.196		132.196

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 giugno 2019

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapp. azioni	Altri utili (perdite) rilevati dirett. a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2019	197.952	0	0	0	(55.420)	142.532		142.532
Movimenti del patrimonio netto primo semestre 2019								
Operazioni in derivati			0			0		0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Risultato netto del periodo					(4.676)	(4.676)		(4.676)
Saldo al 30 giugno 2019	197.952	0	0	0	(60.096)	137.856		137.856

3.4 - Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)		1° semestre 2020	1° semestre 2019
	nota 26		
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		(14.305)	(4.676)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		937	928
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	14	25
Plus valenze/minus valenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	(1.313)	
Variazione fondi	c)	3.062	(5.272)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	1	(1)
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(222)	(475)
Variazione netta delle attività e passività commerciali	f)	503	373
di cui parti correlate		-	1
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(11.323)	(9.098)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(38)	(224)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	h)	(2)	(7)
Variazione dei crediti/debiti e altre attività/passività finanziarie	i)	597	(298)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		557	(529)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	j)	4.600	9.385
di cui parti correlate		3.454	9.619
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		4.600	9.385
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E= A + B + C + D)		(6.166)	(242)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)			
		9.617	8.364
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
		-	-
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H= E + F + G)		3.451	8.122
di cui cassa e disponibilità liquide equivalenti		3.451	4.580
di cui cassa e disponibilità liquide correlate ad attività destinate alla vendita		-	3.542

(migliaia di euro)	1° semestre 2020	1° semestre 2019
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	1.368	1.848
Imposte pagate	1.334	5.714
Interessi pagati	241	4.306

3.5. – NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

A. INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Romualdo 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 bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2020 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2020.

B. CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 è stato redatto in completa conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall’International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dell’Unione Europea includendo tra questi sia gli “International Accounting Standards (IAS)” rivisti che gli “International Financial Reporting Standards (IFRS)” oltre alle interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e del precedente Standing Interpretations Committee (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

Il presente Bilancio semestrale abbreviato è stato redatto, in forma sintetica, in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”. Tale documento non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio consolidato del Gruppo Risanamento predisposto per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

Le note esplicative includono inoltre l’informativa complementare richiesta dalla normativa civilistica, dalle delibere Consob n. 15519 e 15520 del 27 luglio 2006 e dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006 e dal Documento Banca d’Italia / Consob / Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Per ragioni di comparabilità sono stati presentati i dati patrimoniali al 31 dicembre 2019, quelli di conto economico e rendiconto finanziario del primo semestre 2019, nonché i movimenti di patrimonio netto del primo semestre 2019, in applicazione a quanto richiesto dallo IAS 34.

Per il primo semestre 2019, in ossequio a quanto previsto dall’IFRS 5, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce “risultato netto da attività destinate alla vendita”.

A seguito della cessione dell’immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

I principi contabili adottati IAS/IFRS nella redazione del presente Bilancio semestrale abbreviato sono i medesimi adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 ai quali si rimanda.

I valori esposti nelle note, laddove non diversamente indicato, sono espressi in migliaia di euro.

Il bilancio semestrale abbreviato è stato redatto in base al principio del costo, ad eccezione delle attività finanziarie valutate al *fair value*.

Non sussistono beni intangibili a vita indefinita.

Si rimanda al paragrafo 2.5 della Relazione per l'informativa relativa ai Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19 (informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020).

Continuità aziendale

Come previsto dalle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione il Gruppo Risanamento ha proseguito e sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia.

Si ricorda che a supporto per il raggiungimento di tali obiettivi sono stati sottoscritti nel recente passato (2017 – 2018):

- gli accordi con Lendlease per lo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia nonché
- l'accordo con gli istituti bancari circa la concessione di un finanziamento corporate e di una moratoria di 5 anni sull'indebitamento esistente.

Con specifico riferimento alla questione ambientale di Milano Santa Giulia sono proseguite tutte le attività in collaborazione e contraddittorio con gli enti preposti per l'individuazione e risoluzione delle problematiche ambientali finalizzate alla realizzazione delle opere di bonifica.

A tal riguardo, come già anticipato nella Relazione e a cui si rimanda per gli approfondimenti in materia, in data 11 luglio 2019 gli Enti preposti hanno richiesto alcune integrazioni documentali per dimostrare con maggior dettaglio la corrispondenza tra lo scenario simulato dall'Analisi di Rischio e quello previsto dal masterplan. In data 29 agosto 2019 gli Enti preposti hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare); il Progetto Operativo di Bonifica (POB) – inclusivo del prospetto recante i costi di realizzazione delle bonifiche in oggetto – è stato protocollato in data 24 febbraio 2020.

La controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto con la società WOOD (società operativa a livello internazionale e di primario standing) un contratto di consulenza ambientale in virtù del quale sono stati predisposti i) l'analisi di Rischio approvata e ii) il POB in tutte le sezioni necessarie, incluso quelle afferenti la quantificazione economica delle opere di bonifica. Sotto tale specifico punto WOOD ha predisposto un computo metrico estimativo il cui risultato risulta essere assolutamente in linea con gli importi sino ad oggi considerati.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato non sono state apportate modifiche alla consistenza del fondo bonifiche; si ricorda che le società controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. avevano aggiornato per l'esercizio 2013 la valutazione del fondo rischi in bilancio (originariamente stanziato per 80 milioni di euro) adeguandolo al dato riportato dalla citata relazione pari complessivamente a 94,5 milioni di euro; tenuto conto degli utilizzi effettuati sino al 30 giugno 2020, pari a circa 21 milioni di euro, la valorizzazione del fondo in bilancio alla data del 30 giugno 2020 risulta dunque essere pari a 73,5 milioni di euro.

Si fa presente che la situazione viene costantemente monitorata dal Consiglio di Amministrazione anche per gli eventuali risvolti che potrebbero emergere sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

Sotto il profilo finanziario giova segnalare che alla data della presente relazione le linee guida strategiche aggiornate dal Consiglio di Amministrazione prevedono con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia il proseguimento delle attività mirate all'ottenimento della variante al PII mediante la sottoscrizione di un nuovo accordo di programma e di una nuova convenzione nonché della predisposizione e condivisione del piano di bonifica con gli enti competenti. Per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati ed ottemperare nel contempo gli impegni contenuti nell'accordo con Lendlease, (come già comunicato nelle precedenti relazioni) è stato sottoscritto nel 2018 un Accordo di Moratoria di cui si seguito si ricordano i principali contenuti:

- (i) la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'Accordo di Moratoria;
- (ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2021), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- (iii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi.
- (iv) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:
 - *fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e*
 - *fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni¹ in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).*

Tenuto conto di quanto sopra indicato le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2020, pari a circa 2,8 milioni di euro, unitamente ai flussi previsti per i prossimi 12 mesi,

¹ Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

consentiranno alla Società di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

Inoltre sono stati valutati eventuali disallineamenti temporali correlati alle previsioni di esborsi e incassi e a tal riguardo gli Amministratori hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili) secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione “*Risk management*” della Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio. In particolare si è prestata la massima considerazione all'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dall'avveramento delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti. L'avveramento delle condizioni in oggetto (che come anticipato in precedenza si prevede possano verosimilmente intervenire entro il primo semestre 2021 anche tenuto conto dei positivi effetti derivanti dall'assegnazione dei giochi olimpici invernali 2026 alla città di Milano) e la conseguente erogabilità della seconda tranche del finanziamento corporate è allo stato condizione essenziale per garantire la capacità del Gruppo di proseguire in continuità le proprie attività. Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità una erogazione parziale anticipata rispetto alle condizioni pattuite della citata seconda tranche potrà essere effettuata tenuto anche conto che, come precedentemente indicato, l'istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l'istituto in questione nel corso del primo semestre 2019 ha già erogato l'importo di 8 milioni di euro in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni preliminari positive in relazione alla eventuale ulteriore erogazione parziale anticipata della seconda tranche del finanziamento corporate nel caso in cui non si avverassero (anche parzialmente) le condizioni sospensive indicate in precedenza.

C. AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il Bilancio semestrale abbreviato comprende i dati al 30 giugno 2020 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 giugno 2019 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale” e le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”:

- nel corso del mese di marzo 2020 la società MSG Residenze S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Milano Santa Giulia S.p.A.
- nel corso del mese di marzo 2020 è stata ceduta a terzi l'intera quota di partecipazione *nella joint venture* InTown S.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2019 si segnalano le medesime differenze sopra indicate.

Al 30 giugno 2020 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.06.2020		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	2	10
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	9	2	11

D. INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1 gennaio 2009, si redigono gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: settore reddito, settore sviluppo e settore trading.

La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

A seguito della dismissione del portafoglio francese avvenuta nel corso del 2014 non verranno forniti gli schemi economico – patrimoniali per area geografica in quanto l’attività del Gruppo è svolta nella quasi totalità in Italia.

E. STAGIONALITA’

I ricavi generati nei sei mesi dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni, mentre risentono del processo di sviluppo immobiliare che, per l’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.

F. USO DI STIME

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note 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, e 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.

G. RISCHIO DI DEFAULT: NEGATIVE/AFFERMATIVE PLEDGE E COVENANT LEGATI AD OPERAZIONI DI INDEBITAMENTO BANCARIO

Sia alla data del 30 giugno 2020 sia alla data di redazione della presente Relazione finanziaria semestrale, non si segnalano convenants non rispettati.

H. NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020

I principi contabili adottati per la predisposizione del presente bilancio semestrale abbreviato, con riferimento alle fasi di classificazione, iscrizione, valutazione e cancellazione delle attività e passività, così come per le modalità di riconoscimento dei ricavi e dei costi, sono rimasti invariati rispetto a quelli adottati per la predisposizione del Bilancio consolidato 2019 del Gruppo Risanamento, al quale si fa rinvio per un'esposizione completa.

Oltre a quanto sopra descritto, sono inoltre applicabili obbligatoriamente e per la prima volta, a partire dal 2020 alcune modifiche, nessuna delle quali di particolare rilevanza per il Gruppo Risanamento, apportate a principi contabili già in vigore, che sono state omologate dalla Commissione Europea nel corso del 2019 e del 2020.

Di seguito viene riportata una sintesi dei Regolamenti di omologazione:

- Regolamento n. 2075/2019: con il regolamento del 29 novembre 2019 sono state recepite alcune modifiche agli IFRS relative ai riferimenti al quadro concettuale (“*Conceptual Framework*”). Le modifiche mirano ad aggiornare in diversi Principi Contabili e in diverse interpretazioni i riferimenti al Framework precedente, sostituendoli con i riferimenti al quadro concettuale rivisto a marzo 2018.
- Regolamento n. 2104/2019: con il regolamento del 29 novembre 2019 sono state adottate talune modifiche allo IAS 1 Presentazione del Bilancio e allo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori con l'obiettivo di chiarire la definizione di informazione materiale e per migliorarne la comprensione. Viene evidenziato che la materialità dipende dalla natura e dalla rilevanza dell'informazione o da entrambe. L'entità, inoltre, verifica se un'informazione, sia individualmente che in combinazione con altre informazioni, è materiale nel contesto complessivo del bilancio.
- Regolamento n. 34/2020: con il regolamento del 15 gennaio 2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea del 16 gennaio 2020, è stato adottato il documento emesso dallo IASB sulla “Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse (modifiche all'IFRS 9 Strumenti finanziari, allo IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione e all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative)”. Tale riforma dei tassi di interesse, ancora in corso a livello mondiale, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull'ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio, pertanto ha introdotto delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7, che forniscono delle deroghe durante il periodo di incertezza.

Lo IASB ha quindi emendato l'IFRS 9, lo IAS 39 e l'IFRS 7 per consentire alle entità di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma degli indici di riferimento per il calcolo dei tassi di interesse. In particolare, sono state introdotte delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (*hedge accounting*) dell'IFRS 9 e dello IAS 39,

da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse.

- Regolamento n. 551/2020: con il regolamento del 21 aprile 2020 – Modifiche all’IFRS 3, che adotta le modifiche introdotte con la pubblicazione dello IASB del 22 ottobre 2018 “Definizione di un’attività aziendale (Modifiche dell’IFRS 3)”, viene introdotto uno specifico framework avente il fine di rispondere alle preoccupazioni emerse nell’ambito della post-implementation review dell’IFRS 3 Aggregazioni aziendali riguardo alle difficoltà incontrate nell’applicazione pratica della definizione di business. Il regolamento è entrato in vigore il 12 maggio 2020 e le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.

Nuovi principi omologati dalla Commissione Europea, non adottati dal Gruppo in via anticipata, efficaci per periodi successivi al 1° gennaio 2020

Nel corso del 2020 non sono intervenute omologazioni di principi contabili che risultano obbligatoriamente applicabili a periodi successivi al 1° gennaio 2020.

Nuovi principi, modifiche ed interpretazioni di principi esistenti non ancora obbligatori e non adottati dal Gruppo in via anticipata, efficaci per periodi successivi al 1° gennaio 2020

Nel corso del secondo trimestre dell’anno si segnala la seguente modifica ai principi contabili esistenti:

- Covid-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16: lo IASB ha pubblicato il 28 maggio l’Amendment all’IFRS 16 “COVID-19-Related Rent Concessions”, al fine di fornire un espediente pratico (“practical expedient”) ai locatari, ovvero la facoltà di non applicare le regole di contabilizzazione delle modifiche del leasing nel caso di concessioni sugli affitti direttamente derivanti come conseguenza del COVID-19. Nell’attuale contesto economico e data la numerosità dei contratti interessati dalle agevolazioni previste nelle varie normative, potrebbe infatti risultare molto oneroso per i locatari applicare le attuali disposizioni dell’IFRS 16 in tema di lease modification.

L’espediente pratico si applica solo alle concessioni di locazione che si verificano come diretta conseguenza della pandemia di COVID-19 e solo se sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- il corrispettivo rivisto è sostanzialmente uguale o inferiore al corrispettivo originale;
- la riduzione dei canoni di leasing si riferisce ai pagamenti originariamente dovuti entro il 30 giugno 2021 o prima;
- non sono state apportate altre modifiche sostanziali ai termini del contratto di locazione.

Le modifiche sono efficaci per i periodi che iniziano dal 1° giugno 2020 o successivamente, con la possibilità di applicazione anticipata. La società locataria applica gli emendamenti in modo retrospettivo, riconoscendo l’effetto cumulativo come adeguamento del saldo d’apertura della riserva utili e perdite a nuovo (o altra componente del patrimonio netto, a seconda dei casi) del periodo di riferimento in cui sono applicate per la prima volta.

In data 14 maggio lo IASB ha pubblicato una serie di modifiche di minore rilevanza ad alcuni standard IFRS:

- *Onerous contracts – cost of fulfilling a contract – Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: confermando l'impostazione seguita nell'Exposure Draft ED/2018/2 di dicembre 2018, viene precisato che per valutare se un contratto sia oneroso occorre includere nella stima tutti i costi direttamente imputabili (*directly related cost approach*), anziché i soli costi marginali. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (ad esempio il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare a seguito della stipula del contratto (ad esempio la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- *Property, Plant, Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendment to IAS 16*: introduce il divieto di detrarre dal costo degli immobili, impianti e macchinari, gli importi ricevuti dalla vendita di articoli prodotti mentre la società stava predisponendo l'asset per le finalità previste. La società dovrà riconoscere tali proventi delle vendite e i relativi costi nel conto economico.
- *Reference to Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3 Business Combination*: è stato aggiornato il riferimento alla nuova versione del *Conceptual Framework* del 2018 ed inserita un'eccezione ai requisiti per la rilevazione delle passività potenziali (*contingent liabilities*) ai sensi dell'IFRS 3, al fine di evitare modifiche rispetto alle modalità di contabilizzazione preesistenti. Inoltre viene esplicitato il divieto di rilevare attività potenziali (ovvero quelle attività la cui esistenza sarà confermata solo da eventi futuri incerti) nelle operazioni di aggregazione aziendale (precedentemente questo divieto era riportato esplicitamente solo nelle *Basis for Conclusion*).

Il pacchetto di modifiche emanato dallo IASB contiene anche i consueti miglioramenti annuali – *Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020* – che chiariscono la formulazione o correggono errori, sviste o conflitti tra i requisiti dei principi. Tali emendamenti minori apportano modifiche a:

- IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – che prevede l'introduzione di semplificazioni per la rilevazione delle differenze cambio quando una partecipata è un first time adopter;
- IFRS 9 *Financial Instruments* – contiene chiarimenti in merito alle commissioni da includere nel test del 10% per la *derecognition* delle passività finanziarie, in proposito viene specificato che debbano essere incluse soltanto le commissioni pagate o incassate tra le parti e non anche le commissioni direttamente attribuibili a parti terzi;
- IFRS 16 Leasing – al fine di evitare possibili incongruenze con le disposizioni dell'IFRS 16, viene modificato l'esempio illustrativo in materia di *lease incentives*, rimuovendo il riferimento al rimborso delle migliorie su beni di terzi che il *lessee* riceve dal *lessor*.

Per tutte le modifiche proposte la data di prima applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2022.

Nel corso del 2020 inoltre sono stati pubblicati:

- *ED 2020/1 Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2 - Proposed amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16*

Lo IASB in data 9 aprile 2020 ha pubblicato l'*Exposure Draft ED/2020/1 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 Proposed amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IAS 16*, che tratta le tematiche relative alla fase due del progetto sulla revisione dei tassi. La

tematica è relativa ai recenti sviluppi connessi alla revisione o sostituzione di alcuni indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse in varie giurisdizioni, come il LIBOR, il TIBOR e, in ambito europeo, l'EONIA e l'Euribor, sulla base delle indicazioni del G20 e del *Financial Stability Board*. Come noto, lo IASB si sta occupando dei possibili impatti contabili della riforma dei tassi benchmark con un progetto articolato in due fasi.

La prima fase ha riguardato in particolare i possibili impatti contabili in tema di hedge accounting nel periodo che precede la sostituzione dei tassi benchmark esistenti con i nuovi tassi (cd. *pre-replacement issue*) che si è conclusa con la pubblicazione del Regolamento n. 34/2020, già citato in precedenza. La seconda fase del progetto, a cui si riferisce l'ED qui in commento, riguarda invece l'analisi dei possibili impatti contabili derivanti dall'applicazione dei nuovi tassi e altre tematiche di minore urgenza (cd. *replacement issue*).

— *ED 2020/3 Classification of Liabilities as Current or Non-current: Deferral of Effective Date - Proposed amendment to IAS 1*

Lo IASB ha pubblicato in data 4 maggio l'ED 2020/3 che propone di differire di un anno la data di entrata in vigore del documento "*Classification of Liabilities as Current or Non-current*" che modifica lo IAS 1 "Presentazione del bilancio", al 2023 in luogo del 2022. Il citato documento di modifica allo IAS 1 è stato pubblicato nel gennaio 2020, per cui si rinvia alla Nota di marzo 2020 per gli approfondimenti, e prevedeva l'applicazione obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2022.

L'obiettivo di proporre alcune modifiche di portata limitata allo IAS 1 era finalizzato a chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli correnti o non correnti. Tuttavia, in virtù della pandemia da COVID-19, lo IASB propone ora di dare alle imprese più tempo per l'implementazione di eventuali modifiche derivanti dall'applicazione del documento, differendo quindi la data di entrata in vigore al 1° gennaio 2023. Non sono invece state introdotte ulteriori modifiche rispetto al documento pubblicato a gennaio 2020.

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono state ancora omologate per l'adozione in Europa alla data del 30 giugno 2020.

IFRS 14: Regulatory Deferral Accounts

Data emissione da parte dello IASB: 30 gennaio 2014

Data di efficacia prevista dal principio: L'IFRS 14 è entrato in vigore dal 1° gennaio 2016, ma la Commissione Europea ha deciso di sospendere il processo di omologazione in attesa del nuovo principio contabile sulle "rate-regulated activities".

L'IFRS 14 consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alla rate regulation secondo i precedenti principi contabili adottati. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non rilevano tali importi, lo standard richiede che l'effetto della rate regulation debba essere presentato separatamente dalle altre voci.

IFRS 17: Contratti assicurativi

Data emissione da parte dello IASB: 18 maggio 2017

Data di efficacia prevista dal principio: 1° gennaio 2023

L'IFRS 17 è destinato a sostituire il vigente IFRS 4 al fine di prevedere una metodologia unica di rappresentazione dei contratti assicurativi e di garantire una migliore informativa sui risultati economici dell'impresa assicuratrice.

Si segnala che l'”Amendments to IFRS17 Insurance Contracts” del 25 giugno 2020 non prevede sostanziali cambiamenti rispetto a quanto previsto nell’Exposure draft ED 2019/4 pubblicato in data 26 giugno 2019. Di seguito si riportano in sintesi le principali novità introdotte:

- *interim reporting*: le compagnie hanno la possibilità di rivedere le stime fatte tra un precedente interim reporting e il successivo;
- estensione dell’opzione di mitigazione del rischio attraverso strumenti finanziari non derivati misurati al *fair value* con contropartita il conto economico;
- possibilità di utilizzare le informazioni disponibili alla data di transition (e non alla data di emissione come previsto dalla versione precedente dello standard) al fine di valutare se un contratto è classificabile come investment contract with discretionary participation feature.

I. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dallo IAS 24 vengono fornite, nell’ambito della “Relazione sulla gestione” e della Nota 28, le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell’esame di ciascun rapporto con parti correlate l’attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita”, rispetto al 31 dicembre 2019, presentano la seguente composizione e variazione:

	31.12.2019	Investimenti	Amm.ti	Svalutazioni / Ripristini	Dismissioni	30.06.2020
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	102	2	(17)			87
Totale	102	2	(17)			87

La voce si riferisce a licenze software di cui euro 2 mila acquisite nel corso del periodo dalla Capogruppo; il costo storico è pari a 171 mila euro con un fondo ammortamento di 84 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – ATTIVITA' MATERIALI

Investimenti immobiliari e altri beni

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli “investimenti immobiliari” e degli “altri beni”, confrontati con il 31 dicembre 2019:

	30.06.2020			31.12.2019		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	25.475	34.750	60.225	24.620	35.605
Immobilizzazioni in corso e acconti	60.225	25.475	34.750	60.225	24.620	35.605
Altri beni	6.128	2.478	3.650	6.103	2.452	3.651
Altri beni IFRS 16	235	95	140	243	77	166
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.143	4.353	5.790	10.126	4.309	5.817
Totale	70.368	29.828	40.540	70.351	28.929	41.422

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.06.2020
Immobili di proprietà	35.605			(855)	34.750
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
	35.605			(855)	34.750
Altri beni	3.651	25		(26)	3.650
Altri beni IFRS 16	166	44	(31)	(39)	140
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
	5.817	69	(31)	(65)	5.790
Totale	41.422	69	(31)	(920)	40.540

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

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

NOTA 3 – ALTRE ATTIVITA’ NON CORRENTI

Comprendono:

	30.06.2020	31.12.2019	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	-	22.137	(22.137)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	189	200	(11)
Crediti vari e altre attività non correnti	21.967	9.685	12.282
Totale	22.156	32.022	(9.866)

La voce “titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto” comprende la quota di partecipazione (30%) di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.

Il decremento rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuto alla cessione a LendLease dell’intera quota di partecipazione (50%) nella joint venture di InTown S.r.l.. Tale cessione ha permesso di rilevare una plusvalenza lorda di circa 1,3 milioni di euro. Per informazioni dettagliate in merito si rinvia al paragrafo 2.3 – “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

I “crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate (vedi anche Nota 28 – Rapporti con parti correlate). Si tratta infatti di un credito di 189 mila euro vantato nei confronti di Impresol S.r.l. in liquidazione; tale credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 240 mila euro (di cui 11 mila rilevati nel corso del presente periodo).

I “crediti vari e altre attività non correnti” ricomprendono il credito, opportunamente atualizzato, verso LendLease e derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. La scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022.

NOTA 4 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

Il saldo netto è così composto:

	30.06.2020	31.12.2019	Variazione
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Passività per imposte differite	(10.074)	(10.073)	(1)
Totale	(10.074)	(10.073)	(1)

Si analizza la movimentazione di tale posta dettagliandone la composizione per natura:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	30.06.2020
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	6.366	(2)		6.364
Incapienza Rol per oneri finanziari	5.424			5.424
Altre e minori	(66)		1	(65)
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)			(4.606)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)			(16.980)
Eliminazione partecipazioni	(211)			(211)
Totale	(10.073)	(2)	1	(10.074)

Non si segnalano movimentazioni significative nella composizione di tale posta.

L'ammontare complessivo delle attività per imposte anticipate è stato giudicato recuperabile sulla base dei presupposti realizzativi futuri.

Si precisa infine che l'ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2019), su cui non sono state stanziare imposte anticipate è pari a circa 391 milioni di euro.

NOTA 5 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Le variazioni intervenute nel semestre sono state le seguenti:

	31.12.2019	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	30.06.2020
Prodotti in corso di lavorazione	606.576		240		606.816
Prodotti finiti e merci	35.382				35.382
Acconti	47			(18)	29
Totale	642.005		240	(18)	642.227

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2019. Si evidenziano tra gli "incrementi" le capitalizzazioni relative a costi di progettazione sull'area Milano Santa Giulia.

Al fine di permettere una migliore analisi del portafoglio del Gruppo, in ottemperanza alle previsioni indicate dalla Raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009, si riportano di seguito in forma tabellare le informazioni relative al portafoglio immobiliare suddivise per categorie correlandole con le richieste note illustrative.

CATEGORIA	VALORE CONTABILE (€/000)	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO (€/000)	DATA ULTIMA PERIZIA
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo - Milano Santa Giulia	606.764	(A)	632.749	dic-19
Immobili di trading	35.463	(A)	35.463	dic-19
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	642.227		668.212	

A supporto della suddetta informativa si richiamano i criteri di contabilizzazione utilizzati nonché i riferimenti ai valori di mercato.

Valore contabile e criteri di contabilizzazione

A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

I terreni e le aree edificabili sono valutati al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

Gli immobili in costruzione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore, ed il corrispettivo presunto valore netto di realizzo.

Gli immobili di “Trading” sono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell’acquisto.

L’eventuale svalutazione al valore netto di realizzo viene effettuata sulla base di una valutazione eseguita sui singoli immobili da periti indipendenti.

I beni oggetto di preliminari/accordi di cessione sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell’acquisto.

L’eventuale svalutazione al valore di mercato viene effettuata sulla base del corrispettivo previsto in sede di alienazione e dei costi accessori alla vendita.

Valore di mercato

Per valore di mercato si intende il valore determinato dalle perizie sui singoli immobili effettuate da esperti indipendenti.

Qualora vi fossero beni oggetto di preliminari di cessione, non soggetti a condizioni che potrebbero comportare il recesso da parte del promissario acquirente nonché gli immobili per i quali è stata concessa un'opzione call di acquisto, sono valutati al corrispettivo previsto, mentre alcune proprietà di importo non significativo sono state riportate al valore contabile.

Le analisi effettuate dal management supportate da una nota tecnica del perito immobiliare del Gruppo, nonostante lo scenario macroeconomico abbia subito pesanti ripercussioni dovute alla pandemia, portano a ritenere che i valori determinati dalle perizie effettuate alla data del 31 dicembre 2019 siano tuttora rappresentativi del fair value degli immobili in portafoglio. Si rimanda per maggiori dettagli al paragrafo 2.5 - Risk Management e continuità aziendale nella sezione “Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020”

In dettaglio, i criteri adottati dai periti indipendenti sono i seguenti:

- Per i progetti “di sviluppo” è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che si basa sull’attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa generati dall’operazione immobiliare nell’arco di tempo corrispondente alla sua durata tenendo conto, mediante l’utilizzo di appropriati tassi di attualizzazione, delle componenti finanziarie e del rischio imprenditoriale dell’operazione. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore dell’iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione.

- Per gli immobili “di trading” è stato utilizzato il Metodo del *Discounted Cash Flow* e il Metodo Comparativo.

Il metodo del “DCF” si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di “n” anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia al termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull’attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati. In presenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria, si tiene conto dei relativi costi e dei benefici in termini di canoni futuri attesi.

Il Metodo Comparativo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento, ecc. In base alle indagini svolte nel segmento di mercato di riferimento si sono pertanto esaminate proprietà vendute e/o in vendita, comparandole di volta in volta con le proprietà da valutare e giungendo quindi ad un valore ponderato dopo aver eseguito gli opportuni aggiustamenti in relazione all’ubicazione, accessibilità, superficie, tipologia costruttiva, stato di conservazione, funzionalità, richiamo architettonico e data della transazione.

L’ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree è riportato alla Nota 16.

L’IFRS 13 “*Fair value measurement*” entrato in vigore in data 1° gennaio 2013 definisce una precisa gerarchia del “fair value” organizzata su tre livelli:

- Livello 1 – se l’attività o passività è quotata in un mercato attivo;
- Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;
- Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all’azienda.

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

- gli immobili di trading sono classificati nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate, come dettagliatamente sopra indicato, fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell’edificio sia a causa delle caratteristiche/location dei fabbricati per i quali non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato.

- l’iniziativa di sviluppo “Milano Santa Giulia” è anch’essa classificata nel Livello gerarchico 3. Non vi sono infatti indicatori osservabili sul mercato a causa dell’unicità dell’iniziativa sia in termini di dimensioni sia in termini di caratteristiche. Inoltre si ricorda che, come ampiamente descritto nel paragrafo 2.3 – “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”, sono in corso le fasi conclusive dell’iter di approvazione al fine di ottenere la Variante al Piano.

NOTA 6 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA’ CORRENTI

Tale posta ammonta a 14.979 migliaia di euro contro le 4.773 migliaia del precedente esercizio.

La voce ricomprende i “*crediti verso clienti*” che ammontano a euro 16.105 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 1.984 mila. Le posizioni verso il partner Lendlease, InTown S.r.l. (ex joint venture) ed Enel sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’*expected credit loss* ai sensi delle regole introdotte dall’IFRS 9.

Tale posta ricomprende anche il saldo prezzo di euro 10 milioni delle volumetrie aggiuntive cedute da Milano Santa Giulia S.p.A. a InTown S.r.l. (si rimanda al paragrafo 2.3 – “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” per informazioni più dettagliate).

Il fondo svalutazione crediti, nel corso del semestre, ha subito la movimentazione seguente:

	30.06.2020	31.12.2019
Saldo iniziale	2.045	2.165
Accantonamenti dell’esercizio	-	-
Utilizzi dell’esercizio	(61)	(120)
Saldo finale	1.984	2.045

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali approssimi il loro *fair value*; non sono evidenziate concentrazioni significative del rischio di credito.

Di seguito è riportato l'*ageing* dei crediti netti scaduti a fine periodo, suddivisi in *range* temporali in linea con le caratteristiche del credito e del *business* aziendale:

	30.06.2020	31.12.2019
Non scaduti	13.677	2.801
Scaduti da meno di 30 giorni	2	2
Scaduti da 30 a 60 giorni		2
Scaduti da 60 a 90 giorni		2
Scaduti da oltre 90 giorni	442	522
Totale	14.121	3.329

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 28 – Rapporti con parti correlate.

NOTA 7 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 3.451 mila (di cui euro 3.202 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 28 – Rapporti con parti correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,6 milioni di euro (come al 31 dicembre 2019) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

Il saldo complessivo dei conti correnti intrattenuti con il sistema bancario è comprensivo delle competenze maturate.

NOTA 8 - PATRIMONIO NETTO

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

Si ricorda, infatti, che in data 18 maggio 2018, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, deliberata dall'Assemblea Straordinaria di Risanamento del 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

NOTA 9 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a euro 463.174 mila di cui 353.210 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi la Nota 28 – Rapporti con parti correlate).

La loro composizione è così dettagliata:

	30.06.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche non correnti	463.109	459.255	3.854
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	65	85	(20)
Totale	463.174	459.340	3.834

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è lievemente aumentato rispetto a quello del 31 dicembre 2019.

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

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “*revolving*” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 - pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti - in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto (nel corso del 2019) l'utilizzo anticipato della suddetta tranche per 8 milioni di euro.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 65 mila euro, si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all'applicazione del principio contabile IFRS 16.

NOTA 10 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione del semestre è stata la seguente:

	30.06.2020	31.12.2019
Saldo iniziale	2.360	2.102
Accantonamento del periodo	108	212
Utilizzi del periodo		(75)
Attualizzazione	(13)	121
Saldo finale	2.455	2.360

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2019.

Le ipotesi considerate in sede di valutazione attuariale del Trattamento di Fine Rapporto sono riepilogate nelle seguenti tabelle.

Ipotesi economico - finanziarie

Tasso annuo di attualizzazione	1,04%
Tasso annuo di inflazione	1,20%
Tasso annuo di incremento TFR	2,40%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

Ipotesi demografiche

Decesso	Tablette di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Anticipazioni	2,50%
Turnover	Risanamento S.p.A. 5,00% Milano Santa Giulia S.p.A. 2,50%

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando (ai fondi di previdenza complementare oppure al “Fondo di Tesoreria” gestito dall’INPS).

Ne deriva, pertanto, che l’obbligazione nei confronti dell’INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di “Piani a contribuzione definita”, mentre le quote iscritte al fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di “Piani a benefici definiti”.

NOTA 11 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che si è incrementata di 2.967 mila euro, è così dettagliata:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	30.06.2020
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176	2.500		2.676
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.915		(398)	73.517
Altri fondi	8.951	865		9.816
Totale	83.042	3.365	(398)	86.009

Il “*fondo per rischi di natura fiscale e tributaria*” ha registrato un incremento di euro 2.500 mila. Si ricorda infatti che in data 19 dicembre 2019 l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano aveva notificato alla società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014. In data 16 luglio 2020 si è conclusa la procedura di accertamento con adesione (ove la società ha comunque ribadito la correttezza del proprio operato) mediante la sottoscrizione dell’atto di adesione con un onere a carico di Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. pari a circa 2,5 milioni di euro. Per informazioni dettagliate al riguardo si rinvia al paragrafo 2.5 – “Risk Management e continuità aziendale” nella sezione Rischi fiscali.

Si ricorda che la posta “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” era stata iscritta dalle società del gruppo Milano Santa Giulia S.p.A e MSG Residenze S.r.l. nel corso dell’esercizio 2010. La congruità di tale fondo era stata supportata, nel corso degli anni, da relazioni di stima effettuate da ERM (consulente ambientale di Gruppo) fino al 31 dicembre 2018.

Nel corso del mese di agosto del 2019, gli Enti preposti hanno approvato l’Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) chiedendo altresì che il Progetto Operativo di Bonifica (POB) – inclusivo del prospetto recante i costi di realizzazione delle bonifiche in oggetto - fosse depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020.

In virtù di quanto sopra indicato, la società Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto con WOOD (società operativa nel settore ambientale a livello internazionale e di primario standing) un contratto di consulenza ambientale per la predisposizione del Progetto Operativo di Bonifica sulla base dell’Analisi di Rischio approvata. Nei mesi successivi è stato redatto il POB in tutte le sezioni necessarie, incluso quelle afferenti la quantificazione economica delle opere di bonifica e, in data 24 febbraio 2020, tale documento è stato protocollato presso le autorità competenti.

Sotto tale specifico punto WOOD ha predisposto un computo metrico estimativo il cui risultato risulta essere assolutamente in linea con gli importi sino ad oggi considerati.

Si segnala che nel corso del primo semestre del 2020 sono stati sostenuti costi in materia di ripristino ambientale per 398 mila euro.

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

Infine, nel corso del semestre sono stati accantonati 865 mila euro a fronte di una controversia stragiudiziale per la definizione tombale di alcune poste risalenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

NOTA 12 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA’ NON CORRENTI

Tale posta, che ammonta a euro 337 mila contro i 364 mila al 31 dicembre 2019, è composta da depositi cauzionali ricevuti (193 mila euro) nonché dalla quota residua dei debiti tributari rateizzati e aventi scadenza oltre i 12 mesi (144 mila euro).

NOTA 13 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a 6.631 mila euro di cui 3.705 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche Nota 28):

	30.06.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche correnti	5.328	4.556	772
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.303	1.309	(6)
Totale	6.631	5.865	766

La voce “*debiti verso banche correnti*” è lievemente aumentata rispetto al 31 dicembre 2019.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.303 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi; il saldo ricomprende anche euro 78 mila relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Le garanzie prestate sono indicate alla Nota 16.

La tabella che segue evidenzia le passività finanziarie correlate alle principali iniziative o categorie di attività illustrate nella descrizione del portafoglio immobiliare in ottemperanza alla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009.

CATEGORIA	VALORE CONTABILE (€/000)	DEBITO FINANZIARIO DIRETTO (€/000) (a)	FORMA TECNICA	MATURITY MEDIA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (b)
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE					
Progetti di sviluppo - Milano Santa Giulia	606.764	66.799	Mutuo fondiario	2,8	
Immobili di trading	35.463	1.225	Leasing	0,4	
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	642.227	68.024			

(a) trattasi di debiti direttamente allocabili ai singoli asset immobiliari.

(b) nulla da segnalare

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi “Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento” e “Informazioni sugli strumenti finanziari” ai quali si rimanda.

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dalla Comunicazione Consob n. DEM / 6064293 del 28 luglio 2006.

di cui con parti correlate

(valori in migliaia di euro)

A. Cassa		5	
B. Altre disponibilità liquide		3.445	3.202
C. Titoli detenuti per la negoziazione		0	
D. LIQUIDITA'	(A) + (B) + ©	3.451	
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI		0	
F. Debiti bancari correnti		5.328	3.705
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		1.303	
H. Altri debiti finanziari correnti		0	
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(F) + (G) + (H)	6.631	
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(I) - (E) - (D)	3.181	
K. Debiti bancari non correnti		463.109	353.210
L. Obbligazioni emesse		0	
M. Altri debiti non correnti		65	
N. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(K) + (L) + (M)	463.174	
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	(J) + (N)	466.355	

NOTA 14 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 4.283 mila euro (contro i 5.115 mila euro al 31 dicembre 2019), ricomprende anche la quota corrente (pari a 2.443 mila euro) del debito verso l'erario sorto in relazione alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009.

NOTA 15 – DEBITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30.06.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	6.580	4.021	2.559
• Caparre e acconti	10.000	10.000	-
	16.580	14.021	2.559
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	356	362	(6)
• Altre passività correnti	1.345	2.898	(1.553)
	1.701	3.260	(1.559)
Totale	18.281	17.281	1.000

Gli importi di tale posta si sono lievemente incrementati rispetto al 31 dicembre 2019; si segnala che nella voce "altre passività correnti" sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 652 mila.

NOTA 16 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a euro 277.904 mila (di cui 144.904 mila a favore di parti correlate) come al 31 dicembre 2019 e sono interamente rappresentate dall'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree il cui valore di carico consolidato è pari a 212.511 mila euro.

Inoltre, parte dei finanziamenti erogati sono garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila (interamente a favore di parti correlate). Le costituzioni in pegno sono state effettuate con rinuncia al diritto di voto da parte del creditore pignoratorio e quindi senza limitazione sul controllo delle società.

NOTA 17– IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. o da terzi ma con Risanamento S.p.A. o altre società del Gruppo in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 239.917 mila e sono così dettagliate:

- euro 207.947 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 25.000 mila a garanzia di contratti di locazione;
- euro 6.970 mila principalmente a favore dell'Agenzia delle Entrate.

Le fidejussioni prestate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo ammontano invece a euro 11.586 mila (di cui euro 5.262 mila prestate da parti correlate) e sono così dettagliate:

- euro 3.426 mila relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo;
- euro 160 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 8.000 mila relative a garanzie rilasciate a fronte di cessioni di partecipazioni avvenute negli esercizi precedenti.

Leasing Finanziari e Locazioni Operative

In ossequio al principio contabile IFRS 16 entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019 si indicano, di seguito le informazioni circa i "pagamenti futuri minimi" ed il "capitale residuo" suddiviso per fasce temporali.

PAGAMENTI FUTURI MINIMI				
0-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
1.269	38	51	18	-

CAPITALE RESIDUO				
0-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
1.264	37	50	17	-

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Prima di analizzare le principali poste di conto economico si ricorda che, come già in precedenza evidenziato, per il primo semestre 2019 in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce *“risultato netto da attività destinate alla vendita”*. A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato al paragrafo 2.5 - Risk Management e continuità aziendale nella sezione *“Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020”*.

NOTA 18 – RICAVI

La voce è composta esclusivamente da ricavi afferenti *“affitti e locazioni”*; il valore di tale posta è pari a euro 339 mila contro i 657 mila euro del precedente semestre.

La riduzione è imputabile all'uscita del concessionario auto del Gruppo FCA dell'immobile di via Grosio in Milano avvenuta in data 31 marzo 2020.

NOTA 19 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 2.420 migliaia di euro contro gli 898 mila del precedente periodo.

Si segnalano la plusvalenza lorda di circa 1,3 milioni di euro sulla cessione della quota di partecipazione della *joint venture* InTown S.r.l., come meglio riportato nella Nota 3, e la rilevazione di partite positive straordinarie non ricorrenti per circa 1 milione di euro.

NOTA 20 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.06.2020	30.06.2019
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	682	993
Gestione immobili	456	533
Consulenze, legali e notarili	775	651
Commissioni su fidejussioni	1.455	1.472
Altri servizi	1.486	1.536
Totale	4.854	5.185

Le singole voci che compongono tale posta sono lievemente diminuite rispetto al precedente semestre.

Si segnala infine che la voce “costi per servizi” comprende oneri, pari a euro 472 mila, rilevati verso parti correlate.

NOTA 21 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	30.06.2020	30.06.2019
Salari e stipendi	1.420	1.460
Oneri sociali	493	500
Trattamento di fine rapporto	108	107
Altri costi	10	6
Totale	2.031	2.073

La consistenza del personale al 30 giugno 2020 è composta da 29 unità di cui 8 dirigenti e 21 impiegati e quadri ed è rimasta invariata rispetto al 31 dicembre 2019.

NOTA 22 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30.06.2020	30.06.2019
Iva indetraibile	46	244
Accantonamenti per rischi ed oneri	3.365	
IMU	467	449
Svalutazioni e perdite su crediti	3	
Altri oneri	125	230
Totale	4.006	923

Il sensibile decremento è imputabile alla posta “Accantonamenti per rischi ed oneri”. Si rimanda alla Nota 11 per maggiori dettagli.

NOTA 23 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 5.213 mila euro (di cui 3.372 mila riferite a parti correlate come indicato nella Nota 28) è così composta:

	30.06.2020	30.06.2019
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	4.337	4.179
Interessi passivi su operazioni di rilocazione	37	21
Altri oneri e commissioni	839	32
Totale	5.213	4.232

L'incremento è riconducibile alla voce “*altri oneri e commissioni*” che ricomprende gli oneri derivanti dall'attualizzazione dei crediti vantati verso LendLease per la cessione della partecipazione di InTown S.r.l. e verso la stessa InTown S.r.l. per la cessione di volumetrie edificabili aggiuntive.

NOTA 24 – IMPOSTE

Le imposte sono espone nella seguente tabella:

	30.06.2020	30.06.2019
Imposte correnti	(46)	(18)
Imposte differite e anticipate nette	(1)	2
Imposte esercizi precedenti	(207)	(188)
Totale	(254)	(204)

Le imposte correnti relative all'IRAP del periodo son pari a euro 40 mila.

NOTA 25 – INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 30 giugno 2020 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 giugno		30 giugno		30 giugno		30 giugno		30 giugno	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ricavi	20	20	0	0	319	637	0	0	339	657
Variazione delle rimanenze	240	414	0	0	0	0	0	0	240	414
Altri proventi	1.283	729	0	0	2	3	1.135	166	2.420	898
Valore della Produzione	1.543	1.163	0	0	321	640	1.135	166	2.999	1.969
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(2.765)	(2.980)	0	0	(544)	(460)	(1.545)	(1.746)	(4.854)	(5.186)
Costi del personale	(633)	(655)	0	0	0	0	(1.398)	(1.418)	(2.031)	(2.073)
Altri costi operativi	(193)	(278)	0	0	(334)	(412)	(3.479)	(233)	(4.006)	(923)
EBITDA	(2.048)	(2.750)	0	0	(557)	(232)	(5.287)	(3.231)	(7.892)	(6.213)
Ammortamenti	(13)	(12)	0	0	0	0	(923)	(916)	(936)	(928)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0	0	0	(11)	(25)	0	0	(11)	(25)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(2.061)	(2.762)	0	0	(568)	(257)	(6.210)	(4.146)	(8.839)	(7.165)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto									0	0
Proventi/(oneri) finanziari									(5.212)	(3.743)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(14.051)	(10.908)
Imposte sul reddito del periodo									(254)	(204)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(14.305)	(11.112)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									0	6.436
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									(14.305)	(4.676)
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(14.305)	(4.676)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2020 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	649.485	1.124	36.102	36.729	723.440
Attività destinate alla vendita					
Totale attività	<u>649.485</u>	<u>1.124</u>	<u>36.102</u>	<u>36.729</u>	<u>723.440</u>
Passività del settore	199.003	2.082	4.611	385.548	591.244
Passività correlate ad attività destinate alla vendita					
Totale passività	<u>199.003</u>	<u>2.082</u>	<u>4.611</u>	<u>385.548</u>	<u>591.244</u>

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2019 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	650.985	648	36.603	41.347	729.583
Attività destinate alla vendita		223.266			223.266
Totale attività	<u>650.985</u>	<u>223.914</u>	<u>36.603</u>	<u>41.347</u>	<u>952.849</u>
Passività del settore	198.950	3.044	4.715	380.227	586.936
Passività correlate ad attività destinate alla vendita	1.292	226.765			228.057
Passività del settore	<u>200.242</u>	<u>229.809</u>	<u>4.715</u>	<u>380.227</u>	<u>814.993</u>

A seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino, avvenuta nel 2014, il Gruppo opera esclusivamente in Italia.

NOTA 26 – RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo Risanamento utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

- a) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 3;
- b) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 3 e 22;
- c) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 10 e 11;
- d) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 4;
- e) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 5;
- f) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 6, 14 e 15;
- g) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 2 (la voce ricomprende anche gli effetti dell'applicazione del principio contabile IFRS 16);
- h) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 1;
- i) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 3 e 12;
- j) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 9 e 13;

NOTA 27 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui il Gruppo può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento derivanti sia dalla gestione caratteristica sia finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 30 giugno 2020, comparato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2019, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(10.091)	(3.101)	(5.671)	(957)	(362)		
Passività finanziarie	(494.414)		(1.733)	(6.135)		(486.546)	
Totale esposizione al 30 giugno 2020	(504.505)	(3.101)	(7.404)	(7.092)	(362)	(486.546)	

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(8.111)	(621)	(5.029)	(1.758)	(703)		
Passività finanziarie	(493.653)		(6.179)	(528)	(76)	(486.870)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2019	(501.764)	(621)	(11.208)	(2.286)	(779)	(486.870)	

NOTA 28 – RAPPORTI CON PARTI 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, controllanti e altre correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		3.202	10	(353.210)	(3.705)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	189	3.202	10	(353.210)	(3.705)	(652)

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(472)	1	(3.372)
Altre società Correlate					
Totale			(472)	1	(3.372)

Si rileva che, in considerazione dei rapporti di credito e di debito verso le società correlate, non vi sono posizioni non recuperabili.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Dott. Claudio Calabi

GRUPPO RISANAMENTO

Bilancio consolidato al 30 giugno 2020

ELENCO IMPRESE CONTROLLATE INCLUSE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Milano Santa Giulia S.p.A	Milano	139.041	100	
Etoile Actualis S.à r.l.	Parigi	8.665	100	(2)
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100	
Sviluppo Comparto 3 S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100	
Risanamento Europa S.r.l.	Milano	10.000	100	
Etoile François Premier S.à r.l.	Parigi	5.000	100	(2)
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
MSG Comparto Terzo S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)
MSG Comparto Quarto S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E A CONTROLLO CONGIUNTO VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Impresol S.r.l. in liquidazione	Milano	112.100	30	(3)

- (1) percentuale detenuta da Milano Santa Giulia S.p.A.
(2) percentuale detenuta da Risanamento Europa S.r.l.
(3) percentuale detenuta da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

4 - Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

I sottoscritti Claudio Calabi, Presidente, e Silvio Di Loreto, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Risanamento S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2020.

Si attesta, inoltre, che il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2020:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

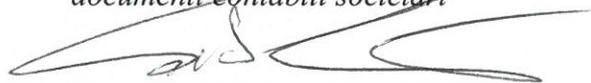
La Relazione intermedia sulla gestione contiene un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio nonché le informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 30 luglio 2020

Claudio Calabi
Presidente



Silvio Di Loreto
Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

*Agli Azionisti di
Risanamento S.p.A.*

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2020. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.



Gruppo Risanamento

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato
30 giugno 2020

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2020 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Richiamo di informativa

Senza modificare le nostre conclusioni, si segnala quanto descritto nei paragrafi "2.5 Risk management e continuità aziendale" e "B. Criteri di redazione e principi contabili" rispettivamente della relazione intermedia sulla gestione e delle note esplicative del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020, in merito a eventi e circostanze che indicano l'esistenza di una incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale. Nei suddetti paragrafi sono indicate le ragioni in base alle quali gli amministratori di Risanamento S.p.A. hanno ritenuto di adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020.

Milano, 5 agosto 2020

KPMG S.p.A.

Alessandro Nespoli
Socio