



**RISANAMENTO S.p.A.**

## **Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022**

**Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 29 luglio 2022**



<b>1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE.....</b>	<b>5</b>
CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE .....	5
2.1 - RISULTATI DI SINTESI.....	6
2.2 - CONTESTO OPERATIVO .....	8
2.3- DESCRIZIONE DEI FATTI PIU’ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO.....	13
2.4 - ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO .....	20
2.5 - RISK MANAGEMENT E CONTINUITA’ AZIENDALE .....	24
2.6 - INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	30
2.7 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA’ DEL GRUPPO .....	33
2.8 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA’ DEL GRUPPO E LE ENTITA’ CORRELATE.....	35
2.9 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE.....	36
2.10 - RISORSE UMANE .....	37
2.11 - ATTIVITA’ DI RICERCA E SVILUPPO.....	38
2.12- ALTRE INFORMAZIONI .....	39
2.13 - EVENTI SUCCESSIVI.....	40
2.14- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....	41
<b>3 – BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO .....</b>	<b>42</b>
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 AL BILANCIO CONSOLIDATO.....	47
3.6 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE.....	75
<b>4 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999 .....</b>	<b>76</b>
<b>5 – RELAZIONE DELLA SOCIETA’ DI REVISIONE .....</b>	<b>77</b>

## 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 2021-2022-2023 dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Paolo Baessato** (1)	Amministratore
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4) (5)	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

(5) Componente del Comitato Sostenibilità (si precisa che Risanamento è esentata dalla rendicontazione prevista dal D.Lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.)

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti (dimissionario dal 3 febbraio 2022) e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,87% 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.

\*\* L'amministratore Paolo Baessato, a seguito delle dimissioni del consigliere Giancarlo Scotti, è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386, comma 1, c.c. dal Consiglio di Amministrazione in data 1° marzo 2022 con scadenza dalla carica sino alla prossima assemblea.

L'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 ha confermato il signor Baessato quale Consigliere di Amministrazione della società, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023

## COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2022 – 2023 – 2024, e precisamente sino all’assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024, dall’assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 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 48,87 % 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 22,23% delle azioni ordinarie Risanamento.

## SOCIETA' DI REVISIONE

L’assemblea del 19 aprile 2021, previa approvazione della risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, ha deliberato di conferire l’incarico per la revisione legale dei conti alla società ERNST&YOUNG Spa per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029.

## 2 – Relazione intermedia sulla gestione

### Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 giugno 2022 registra una perdita pari a 14,3 milioni di euro in aumento rispetto al dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 11,9 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 81,4 milioni di euro contro i 95,8 milioni di euro del 31 dicembre 2021 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 535,1 milioni di euro (negativa) si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2021 pari a 522,8 milioni di euro (negativa).

Con riferimento alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia l'evento principale del semestre è sicuramente quello intercorso in data 16 giugno 2022 che ha visto la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. con il Comune di Milano ed Esselunga S.p.A., firmare la convenzione urbanistica per la Variante al Piano Integrato di Intervento di Milano Santa Giulia (la "Convenzione di Variante") per l'avvio dei lavori che porteranno al completamento del quartiere di Milano Santa Giulia, con l'edificazione residua di circa 400.000 mq di slp per la maggior parte a destinazione residenziale, in aggiunta ai 250.000 mq già edificati nella zona prospiciente alla stazione di Rogoredo.

Tale firma rappresenta l'avvio della fase attuativa del progetto di Variante partendo con la progettazione esecutiva e la costruzione delle opere urbanistiche e infrastrutturali previste dal progetto di sviluppo dell'area e specificatamente le opere legate all'evento delle Olimpiadi Milano Cortina 2026.

Dal punto di vista operativo, per accelerare i tempi di esecuzione delle opere e poter consentire il rispetto della scadenza rappresentata dalle Olimpiadi, la società ha già avviato la progettazione esecutiva delle opere individuate dalla convenzione quali "opere infrastrutturali"; parallelamente le attività per le opere di bonifica stanno proseguendo secondo il cronoprogramma concordato con Enti e appaltatore. Nei prossimi mesi è prevista la verifica della conformità delle lavorazioni eseguite rispetto al progetto approvato affinché possa essere rilasciata apposita certificazione di avvenuta bonifica dei primi lotti, tra cui quello destinato alla realizzazione della nuova Arena da parte di Eventim.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si anticipa che a valle della udienza di trattazione tenutasi in data 21 giugno il TAR Lombardia – Milano in data 11 luglio 2022 ha emesso la sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl mentre in data 12 luglio 2022 il medesimo tribunale ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

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".

#### **Avvertenza:**

Le tabelle della presente relazione, ove non espressamente indicato sono in migliaia di euro.

## 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 2022 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 giugno 2022, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 30 giugno 2022, di circa 669 milioni di euro.

### Gruppo Risanamento

	30/06/22	30/06/21	31/12/21
Fatturato	184	38	599
Variazione rimanenze	312	981	350
Altri proventi	280	162	966
<b>Valore della produzione</b>	<b>776</b>	<b>1.181</b>	<b>1.915</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>(8.371)</b>	<b>(6.890)</b>	<b>(14.669)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(9.319)</b>	<b>(7.847)</b>	<b>(16.587)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>	<b>(24.935)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>			
<b>Risultato netto</b>	<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>	<b>(24.935)</b>

  

	30/06/22	30/06/21	31/12/21
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>646.962</b>	<b>647.264</b>	<b>646.672</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>81.444</b>	<b>108.834</b>	<b>95.759</b>
<b>PFN</b>	<b>(535.080)</b>	<b>(496.938)</b>	<b>(522.806)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>623.431</b>	<b>609.810</b>	<b>636.234</b>

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

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2022, espone un risultato netto negativo di 14,3 milioni di euro in aumento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 11,9 milioni di euro). Tale incremento è sostanzialmente riconducibile – nell'ambito della rivisitazione in corso degli accordi con Lendlease e le banche come di seguito meglio specificato – ai costi non ricorrenti per Advisor oltre che agli oneri finanziari connessi all'incremento delle attività di sviluppo (principalmente bonifica) dell'area Milano Santa Giulia.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 81,4 milioni di euro contro i 108,8 milioni di euro del 31 dicembre 2021 e i 95,8 milioni di euro al 30 giugno 2021 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 535,1 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2021 (522,8 milioni di euro negativi) e al 30 giugno 2021 (496,9 milioni di euro negativi). Si ricorda che la posizione finanziaria netta è esposta (anche al 30 giugno 2021 ed al 31 dicembre 2021 per omogeneità) secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021) che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

## 2.2 - CONTESTO OPERATIVO

A partire dal primo trimestre dell'anno il quadro congiunturale si è indebolito nei principali paesi avanzati, inizialmente per effetto del temporaneo peggioramento della pandemia e in seguito per le conseguenze dell'invasione dell'Ucraina da parte della Russia.

I corsi delle materie prime energetiche, in particolare quelli del gas naturale in Europa, hanno registrato rialzi straordinariamente elevati, soprattutto in connessione con le progressive interruzioni dei flussi dalla Russia; ne ha risentito l'inflazione, che ha raggiunto nuovi massimi, anche sulla spinta dei prezzi dei prodotti alimentari.

La Federal Reserve ha accelerato il processo di normalizzazione della politica monetaria e ha fornito linee guida sull'avvio della riduzione del proprio bilancio. Le più recenti previsioni delle istituzioni internazionali anticipano per il 2022 un marcato rallentamento del ciclo economico globale e il persistere delle pressioni inflazionistiche.

La fiducia dei consumatori e gli indici PMI delle economie avanzate sono generalmente scesi nel secondo trimestre, risentendo del protrarsi delle forti tensioni geopolitiche e dell'inflazione elevata.

Negli Stati Uniti in giugno i PMI hanno registrato una brusca flessione, pur rimanendo su livelli compatibili con un'espansione del prodotto.

Nel Regno Unito la fiducia delle famiglie è caduta ai minimi storici a causa del deterioramento del potere d'acquisto ed è nettamente peggiorato l'indicatore PMI dei servizi.

In Giappone il miglioramento del quadro pandemico ha invece contribuito alla ripresa dell'indice relativo al terziario, salito in giugno sul livello più alto dall'inizio dell'anno.

In Cina, nonostante la graduale rimozione dalla fine di maggio delle restrizioni alla mobilità e l'annuncio di un nuovo piano di stimolo fiscale, gli indicatori – soprattutto quelli dei servizi – prefigurano un rallentamento dell'attività nella media del secondo trimestre; vi peserebbero anche le persistenti difficoltà del mercato immobiliare e la debolezza della domanda estera.

L'inflazione ha continuato a crescere, raggiungendo il livello più elevato degli ultimi quarant'anni, 9,1 per cento, sia negli Stati Uniti sia nel Regno Unito (rispettivamente in giugno e in maggio).

Negli Stati Uniti l'aumento, superiore alle attese degli analisti, è imputabile principalmente all'accelerazione dei prezzi dei beni energetici e alimentari; anche l'inflazione di fondo rimane su livelli storicamente alti (5,9 per cento).

Nel Regno Unito il rialzo dell'inflazione ha riflesso soprattutto i rincari dei prezzi energetici amministrati. In Giappone l'incremento dei prezzi delle importazioni ha sospinto l'inflazione al consumo, che si è portata sopra il 2 per cento per la prima volta dal 2015 (2,5 in maggio).

Secondo le previsioni diffuse in giugno dall'OCSE, la crescita del prodotto mondiale si collocherebbe al 3,0 per cento nel 2022, con una revisione al ribasso di 1,5 punti percentuali rispetto allo scenario dello scorso dicembre. Questa dinamica risentirebbe delle ripercussioni della guerra in Ucraina, dell'erosione del potere d'acquisto delle famiglie dovuta all'elevata inflazione, nonché dell'impatto negativo dell'accresciuta incertezza sugli investimenti privati. La correzione al ribasso è stata particolarmente pronunciata per la Russia, dove il prodotto si contrarrebbe del 10 per cento.

Dopo quelli di Stati Uniti e Regno Unito nel primo trimestre, il blocco della UE alle importazioni di greggio e di prodotti petroliferi russi, incluso nel pacchetto di nuove sanzioni concordate all'inizio di giugno, ha determinato un rialzo dei corsi petroliferi (il prezzo per la qualità Brent si è spinto fino a un massimo di 129 dollari in giugno).

Questo aumento è stato attenuato dalla decisione dei paesi OPEC+ di alzare gli obiettivi di produzione per luglio e agosto e dai timori di indebolimento della domanda mondiale, che hanno ricondotto il prezzo del petrolio sotto i 115 dollari all'inizio di luglio.

Il prezzo del gas naturale europeo scambiato sul mercato olandese Title Transfer Facility (TTF), dopo essere sceso nella prima metà di giugno ai livelli minimi dall'invasione dell'Ucraina dello scorso febbraio, è risalito repentinamente alla notizia della riduzione dei flussi dalla Russia verso alcuni paesi europei, tra i quali la Germania e l'Italia, portandosi intorno ai 170 euro per megawattora nella prima decade di luglio. Prima di quest'ultimo rialzo, le quotazioni e lo stoccaggio avevano beneficiato delle temperature più miti e delle importazioni sostenute di gas naturale liquefatto che, dall'inizio dell'anno, sono state superiori di oltre un terzo nel confronto con lo stesso periodo del 2021 e hanno compensato in parte i minori afflussi dalla Russia.



Permangono rischi di nuovi rincari sul mercato europeo legati a nuove possibili interruzioni dell'offerta da parte della Russia.

Il quadro congiunturale dell'area dell'euro continua a risentire delle tensioni connesse con il conflitto in Ucraina.

La crescita sarebbe proseguita anche nel secondo trimestre, a un tasso contenuto; la domanda interna è frenata dall'inasprimento dei rincari delle materie prime energetiche e da nuove difficoltà di approvvigionamento da parte delle imprese.

L'inflazione al consumo si è portata in giugno all'8,6 per cento (stime preliminari).

Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha compiuto ulteriori passi nel processo di normalizzazione della politica monetaria, ponendo fine agli acquisti netti di attività finanziarie e annunciando l'intenzione di procedere con un primo incremento dei tassi di interesse ufficiali in luglio e con un secondo in settembre.

A fronte dei rischi per il funzionamento del meccanismo di trasmissione monetaria, ha annunciato il ricorso alla flessibilità nei reinvestimenti e un'accelerazione dei lavori su un nuovo strumento di contrasto alla frammentazione dei mercati. La Commissione europea ha proposto di finanziare il piano per ridurre la dipendenza energetica dalla Russia e accelerare la transizione verde (*REPowerEU*) utilizzando i fondi del Dispositivo per la ripresa e la resilienza finora non richiesti dai paesi membri.

Nei primi tre mesi del 2022 l'attività economica dell'area dell'euro è cresciuta dello 0,6 per cento sul trimestre precedente, sostenuta dall'apporto della domanda estera netta e della variazione delle scorte.

Il PIL ha segnato una lieve espansione in tutte le principali economie, tranne che in Francia, dove è leggermente diminuito.

Gli indicatori congiunturali più recenti suggeriscono che il PIL dell'area sarebbe aumentato moderatamente nel secondo trimestre. L'indice PMI del settore manifatturiero è diminuito nel secondo trimestre, pur mantenendosi compatibile con un'espansione.

L'attività ha risentito del marcato rialzo dei prezzi dell'energia e delle altre materie prime e delle difficoltà di approvvigionamento di beni intermedi, come segnalato dall'indicatore sui tempi di consegna, che conferma il persistere di diffusi ritardi. Il valore aggiunto dei servizi, che hanno tratto beneficio dal miglioramento del quadro sanitario, sarebbe cresciuto nel confronto con il primo trimestre, in linea con l'andamento del relativo indice PMI.

Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema pubblicate all'inizio di giugno, il prodotto crescerebbe del 2,8 per cento nel 2022 e del 2,1 in ciascuno dei due anni successivi.

Rispetto allo scenario dello scorso marzo le stime sono state riviste al ribasso per il 2022 e il 2023, ma al rialzo per l'anno successivo, principalmente a causa delle ricadute economiche della guerra in Ucraina e del loro progressivo superamento; sulle revisioni al ribasso ha anche inciso la risalita delle attese sui tassi di interesse, determinata dall'inasprimento delle politiche monetarie a livello mondiale, specialmente negli Stati Uniti.

L'inflazione al consumo, in aumento dall'inizio del 2021, si è portata in giugno all'8,6 per cento sui dodici mesi (stime preliminari).

La nuova accelerazione dei prezzi è ascrivibile per quasi due terzi alla componente dell'energia, sia per i rincari di bollette e carburanti direttamente connessi con le materie prime, sia per le pressioni sui costi di produzione che incidono in particolare sui beni alimentari – i cui prezzi sono saliti dell'8,9 per cento – e su alcune voci dei servizi.

L'inflazione di fondo si è collocata al 3,7 per cento, risentendo anche delle strozzature dell'offerta che, secondo le indagini della Commissione europea, nel secondo trimestre hanno limitato l'attività produttiva di oltre la metà delle imprese manifatturiere nell'area.

A fronte dell'intensificarsi delle pressioni inflazionistiche e sulla base della nuova valutazione delle prospettive per l'economia e per i prezzi, nella riunione dello scorso giugno il Consiglio direttivo della BCE ha fissato al 1° luglio 2022 la conclusione degli acquisti netti nell'ambito del programma di acquisto di attività finanziarie (*Asset Purchase Programme*, APP); il capitale rimborsato sui titoli in scadenza continuerà a essere reinvestito per un prolungato periodo di tempo successivamente alla data del primo rialzo dei tassi ufficiali.

Ha inoltre annunciato che intende procedere con un primo aumento dei tassi di interesse ufficiali di 25 punti base in luglio e che si attende un ulteriore rialzo in settembre.

Nell'ambito del Dispositivo per la ripresa e la resilienza (il principale strumento del programma *Next Generation EU*) continuano le valutazioni della Commissione europea sul raggiungimento dei traguardi e degli obiettivi contenuti nei piani nazionali.

I fondi assegnati nell'ambito del Dispositivo hanno superato i 100 miliardi, dei quali oltre la metà a titolo di prefinanziamento. A questo scopo dall'inizio dell'anno sono stati emessi titoli per quasi 88 miliardi, più di 52 dei quali a lungo termine. Come previsto dal Regolamento della UE che istituisce il Dispositivo, in giugno la Commissione ha aggiornato il calcolo del contributo a fondo perduto massimo erogabile a ciascun paese sulla base dei dati relativi alla variazione del PIL reale nel periodo 2020-21; per l'Italia il valore è rimasto sostanzialmente invariato a circa 69 miliardi.

In maggio la Commissione ha proposto che gli Stati membri includano nei propri piani nazionali di ripresa e resilienza gli interventi volti a raggiungere gli obiettivi legati a *REPowerEU*, il programma per la riduzione della dipendenza energetica dalla Russia e l'accelerazione della transizione verde. Nella proposta della Commissione questi interventi potrebbero essere in larga parte finanziati con le risorse disponibili per prestiti finora non richieste dai paesi membri nell'ambito del Dispositivo (attualmente stimate dalla Commissione in 225 miliardi).

In Italia il PIL, dopo essere cresciuto appena nel primo trimestre, avrebbe accelerato in primavera, evidenziando una complessiva tenuta a fronte dell'elevata incertezza sugli sviluppi dell'invasione dell'Ucraina, delle persistenti difficoltà di approvvigionamento e dei forti rincari dei beni energetici e alimentari. Il prodotto sarebbe stato sostenuto dall'aumento dei consumi e, pur con un rallentamento rispetto ai tre mesi precedenti, degli investimenti e delle esportazioni.

Nel primo trimestre il PIL è di poco cresciuto (0,1 per cento nel confronto con il periodo precedente, da 0,7 nel quarto trimestre), raggiungendo il livello segnato prima della pandemia.

Il marcato incremento degli investimenti, sia in impianti e macchinari sia in costruzioni, ha compensato il contributo negativo dei consumi delle famiglie e, nonostante il deciso aumento delle esportazioni, della domanda estera netta. Si è annullato l'apporto della variazione delle scorte.

Dal lato dell'offerta, il valore aggiunto ha accelerato nel comparto edile mentre è tornato a ridursi sia nell'industria in senso stretto sia, in misura marginale, nei servizi.

L'attività avrebbe accelerato nel secondo trimestre, nonostante l'incremento dei costi energetici e le persistenti difficoltà nell'approvvigionamento di input intermedi.

Sulla base della proiezione centrale dei modelli utilizzati dalla Banca d'Italia, si stima che il PIL abbia registrato un aumento di circa mezzo punto percentuale sul periodo precedente. In particolare, il comparto dei servizi – il cui indice PMI in giugno si è mantenuto su livelli superiori a quelli dell'inizio dell'anno – avrebbe tratto beneficio dal miglioramento del quadro sanitario, che ha reso possibile la graduale eliminazione delle misure di contrasto alla diffusione dell'epidemia e la forte ripresa delle attività turistico-ricreative e dei trasporti.

Alla dinamica del prodotto avrebbero anche contribuito il ritorno alla crescita del valore aggiunto nella manifattura e, con un apporto più contenuto, l'ulteriore espansione nelle costruzioni. Nel corso del secondo trimestre l'indicatore Ita-coin si è progressivamente indebolito, in linea con i segnali provenienti dal settore manifatturiero, rimanendo tuttavia in media su valori appena positivi.

Dal lato della domanda, la crescita sarebbe sospinta dall'incremento dei consumi e, in misura minore, degli investimenti e delle esportazioni, che tuttavia rallenterebbero rispetto al primo trimestre. Proseguirebbe l'aumento delle importazioni.

La produzione industriale è tornata a espandersi. L'attività nel terziario è cresciuta, anche a seguito della riduzione delle misure di contenimento della pandemia. Dopo il netto rialzo osservato all'inizio dell'anno, secondo le imprese la crescita degli investimenti proseguirà nel 2022.

Nel complesso del secondo trimestre la produzione industriale sarebbe cresciuta di circa l'1,5 per cento (da -0,7 nel primo), pur risultando in diminuzione a partire da maggio.

Segnali coerenti con questi andamenti emergono dagli indicatori ad alta frequenza, quali il traffico autostradale, i consumi elettrici e quelli di gas a uso industriale (sebbene questi ultimi siano difficilmente comparabili con quelli di un anno prima a seguito dell'eccezionale rialzo dei prezzi).

Nel primo trimestre la spesa per investimenti ha ulteriormente accelerato (al 3,9 per cento sul periodo precedente, dal 3,1 nel quarto), sospinta sia da quella in impianti e macchinari sia, in misura più accentuata, dagli investimenti in costruzioni.

Alla luce delle informazioni congiunturali più recenti le proiezioni per l'economia italiana predisposte nell'ambito dell'esercizio previsivo coordinato dell'Eurosistema si inquadrano in un contesto macroeconomico che è fortemente condizionato dalla durata e dall'intensità della guerra in Ucraina, i cui

contraccolpi per la nostra economia restano altamente incerti. Nel breve termine un ulteriore rischio al ribasso è rappresentato dalla recrudescenza della pandemia.

Nello scenario di base si assume che il conflitto si protragga per tutto il 2022, senza tuttavia condurre a una totale interruzione delle forniture energetiche dalla Russia. In media d'anno il PIL aumenterebbe del 3,2 per cento nel 2022, grazie soprattutto alla crescita già acquisita alla fine del 2021, dell'1,3 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. Un sostegno considerevole all'attività economica proverrebbe dalla politica di bilancio e dagli interventi delineati nel PNRR. L'occupazione si espanderebbe lungo l'intero orizzonte previsivo, seppure a un ritmo inferiore rispetto al prodotto.

L'inflazione al consumo si collocherebbe al 7,8 per cento nella media di quest'anno (1,6 punti percentuali in più di quanto stimato in giugno), sospinta dal rincaro dei beni energetici; diminuirebbe al 4,0 per cento nel 2023 (con una revisione al rialzo di 1,3 punti rispetto alle precedenti stime) e al 2,0 nel 2024. La componente di fondo, pari al 2,9 per cento quest'anno, scenderebbe intorno al 2 nel biennio 2023-24.

In uno scenario avverso si ipotizza un inasprimento della guerra in Ucraina tale da determinare un arresto delle forniture energetiche russe, con conseguenti interruzioni produttive nelle attività industriali caratterizzate da più elevata intensità energetica, maggiori rincari delle materie prime, un impatto più forte su incertezza e fiducia e una dinamica più debole della domanda estera. La conseguente erosione della crescita sinora acquisita per l'anno in corso porterebbe il PIL ad aumentare di meno dell'1 per cento nel 2022 e a diminuire nel prossimo anno di quasi 2 punti percentuali; il prodotto tornerebbe a espandersi solo nel 2024. L'inflazione raggiungerebbe il 9,3 per cento nel 2022 e rimarrebbe elevata anche nel 2023, al 7,4, per scendere marcatamente solo nel 2024. Lo scenario non include possibili risposte delle politiche economiche, che potrebbero essere introdotte per mitigare le ricadute degli sviluppi ipotizzati su famiglie e imprese.

## IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare ha iniziato il 2022 con un'inerzia favorevole, ereditata dal 2021, sospinta dal forte interesse per la casa da parte delle famiglie e dalla maggiore propensione alla diversificazione da parte degli investitori corporate. Un desiderio, quello di acquisto dell'abitazione da parte delle famiglie, che continua a essere estremamente significativo, nonostante i rincari si siano abbattuti sul potere d'acquisto e il mercato sia caratterizzato da scarsa capacità reddituale e da dipendenza da credito.

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2022 di Nomisma ha evidenziato che il livello fiducia ha registrato un peggioramento, non tanto da parte delle imprese, ma delle famiglie poiché una parte dei rincari si è riflessa sul potere d'acquisto, a fronte della rigidità dei salari, che ha reso molti nuclei familiari incapaci di risparmiare. In questo quadro, tuttavia, c'è un elemento che continua a stupire: il desiderio di casa, mai registrato così elevato come in questa fase. Sono oltre 3,3 milioni i nuclei familiari che si dicono intenzionati, potendo, ad acquistare un'abitazione confermando che la casa rimane nell'immaginario collettivo degli italiani un baluardo a cui aggrapparsi. Ciò che spinge le persone ad acquistare una casa è soprattutto l'esigenza di migliorare la propria condizione abitativa e non la ricerca di un ritorno finanziario: solo il 5%, a livello nazionale, esprime una domanda di investimento. Le famiglie prediligono abitazioni che offrono elementi come una buona efficienza energetica, dotazioni accessorie, spazi verdi, la vicinanza ai servizi. L'esigenza di efficienza energetica, tuttavia, non sempre trova riscontro nell'offerta presente sul mercato e deve fare i conti con il valore incrementale che caratterizza queste strutture, soggette ad una lievitazione dei costi.

Il mercato delle unità immobiliari di impresa invece, è ancora in difficoltà. La dinamica dei prezzi ha un andamento stabile, sebbene si siano intravisti alcuni timidi segnali di miglioramento. Per quanto riguarda il mercato corporate c'è stato un recupero e il ruolo degli investitori stranieri si conferma centrale. Gli investimenti si sono rivolti ad asset la cui diversificazione tipologica e territoriale è risultata maggiore rispetto al passato.

Infine sotto il profilo quantitativo Nomisma prevede che per le compravendite il 2022 sarà ancora un anno positivo con una proiezione oltre le 700 mila transazioni mentre con riferimento ai prezzi il primo semestre ha registrato una crescita molto consistente.

In particolare al 30 giugno 2022 la variazione annuale dei prezzi delle abitazioni è risultata pari al +2,9% nella media dei 13 principali mercati nazionali, con un range di variazione che va dal +6,3% di Milano al -0,2% di Venezia Laguna.

La dinamica di rialzo dei prezzi ha interessato anche uffici e negozi che, dopo 13 anni di flessione, hanno registrato per la prima volta una variazione positiva dei prezzi, timida risalita dovuta alla riduzione del potere contrattuale della domanda.

Per quanto riguarda il segmento direzionale, si parla di una variazione media annua di +0,5%, mentre per il segmento negozi si rileva un +0,3% su base tendenziale. Genova e Palermo sono gli unici mercati con un risultato negativo per quanto riguarda il comparto commerciale (entrambi registrano un -1,5%), mentre i rialzi sono guidati da Milano, con un +2,4% tendenziale.

## 2.3- DESCRIZIONE DEI FATTI PIU' 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) iniziative di sviluppo immobiliare:
  - progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
  - altre iniziative;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni.

\*\*\*\*\*

### a) Eventi societari

**Il Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2022** ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2021 evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 24,9 milioni di euro e, con riferimento alla capogruppo, un risultato netto negativo per 5,3 milioni di euro. La perdita di esercizio sopra indicata ha comportato una riduzione del capitale sociale in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti, in prima convocazione per il giorno 27 aprile 2022 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 28 aprile 2022, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021:
  - 1.1 Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021
  - 1.2 Eventuali provvedimenti ex art. 2446, Codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti -approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;
3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti - deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998
4. Nomina di tre Sindaci effettivi e di due Sindaci supplenti
5. Nomina del Presidente del Collegio Sindacale
6. Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale
7. Nomina di un amministratore per integrazione del consiglio di amministrazione a seguito di cooptazione; deliberazioni inerenti e conseguenti

Ai sensi dell'art. 106 del Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27), come da ultimo modificato dall'art. 3, comma 6, del Decreto Legge 31 dicembre 2020 n. 183 (c.d. Decreto "Cura Italia") l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è stato consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.

**Il Consiglio di Amministrazione del 1° marzo 2022**, con l'approvazione del Collegio Sindacale, ha deliberato la nomina per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386, primo comma del Codice Civile e

dell'articolo 14 dello statuto sociale, del Dottor Paolo Baessato, quale consigliere non esecutivo e indipendente della Società.

La nomina è avvenuta a seguito delle dimissioni rassegnate in data 3 febbraio 2022 dal Dott. Giancarlo Scotti, consigliere esecutivo e non indipendente ai sensi del Codice di Corporate Governance, nominato dalla lista di maggioranza nell'assemblea ordinaria del 19 aprile 2021, alla quale appartiene un unico candidato non eletto, il Dott. Giovanni Ferrari, che con comunicazione dell'8 febbraio 2022 ha rinunciato alla carica di membro del Cda a causa della concomitanza di ulteriori impegni professionali.

Il Dott. Paolo Baessato resterà in carica sino alla assemblea degli azionisti della Società, come sopra convocata.

**L'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A.** del 27 aprile 2022 ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2021 che chiude con una perdita pari a euro 5.280.336,42.

Al riguardo:

- (i) considerato che l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020, prevede che la perdita dell'esercizio che comprende la data del 31 dicembre 2020, come risultante dal conto economico di tale esercizio, non rileva ai fini dell'applicazione dell'articolo 2446, commi 2 e 3, c.c., e che, conseguentemente tale perdita non concorre per i cinque esercizi successivi alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della società al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale;
- (ii) considerato ancora che la legge 25 febbraio 2022 n. 15 in sede di conversione del decreto Milleproroghe n. 228/2021, ha esteso anche alle perdite emerse al 31 dicembre 2021 l'applicazione dall'art. 6 del D. L. 8 aprile 2020, n. 23 sopra richiamato;
- (iii) preso atto che, se si escludono (a) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, pari ad euro 32.759.472,27, e (b) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad euro 5.280.336,42, la Società presenta un patrimonio netto di euro 167.583.306,69, non inferiore al capitale sociale di oltre un terzo;

l'assemblea ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2021, pari a euro 5.280.336,42.

L'Assemblea ha approvato la Relazione sulla politica in materia di remunerazioni e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del d.lgs. n. 58/1998 e dell'art. 123-ter, comma 6, del d.lgs. n. 58/1998.

L'assemblea ha nominato il Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024, e ha nominato quali suoi componenti i signori:

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

sindaci supplenti: Paolo Nannetti e Michela Zeme.

I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.

Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

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

L'assemblea ha infine deliberato la nomina del Dott. Paolo Baessato - cooptato ai sensi dell'art. 2386, comma 1, c.c. in data 1° marzo 2022 e scaduto dalla carica con l'odierna Assemblea - quale Consigliere di Amministrazione della società, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 e che il compenso attribuito sia pari a quello deliberato per gli altri componenti il Consiglio di amministrazione dall'assemblea del 19 aprile 2021, vale a dire euro 30.000 annui.

**Il Consiglio di Amministrazione del 24 maggio 2022** ha accertato in capo ai componenti del Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2022, i requisiti di onorabilità e professionalità previsti dalla vigente normativa, anche regolamentare.

Ha altresì preso atto dei risultati della verifica compiuta, in pari data, dal Collegio Sindacale in relazione alla sussistenza dei requisiti di indipendenza applicabili a tale organo, secondo quanto disposto dal Codice di Corporate Governance, nonché dall'art. 148 TUF. In tale riunione il Collegio Sindacale ha verificato il possesso da parte di tutti i suoi componenti effettivi dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e dal Codice di Corporate Governance e ne ha informato il Consiglio di Amministrazione.

## **b) Iniziative di sviluppo immobiliare**

- **Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia**

Con riferimento all'iniziativa in questione l'evento principale è sicuramente quello intercorso in data 16 giugno 2022 che ha visto la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. con il Comune di Milano ed Esselunga S.p.A., firmare la convenzione urbanistica per la Variante al Piano Integrato di Intervento di Milano Santa Giulia (la "Convenzione di Variante") per l'avvio dei lavori che porteranno al completamento del quartiere di Milano Santa Giulia, con l'edificazione residua di circa 400.000 mq di slp per la maggior parte a destinazione residenziale, in aggiunta ai 250.000 mq già edificati nella zona prospiciente alla stazione di Rogoredo.

Tale firma rappresenta l'avvio della fase attuativa del progetto di Variante partendo con la progettazione esecutiva e la costruzione delle opere urbanistiche e infrastrutturali previste dal progetto di sviluppo dell'area e specificatamente le opere legate all'evento delle Olimpiadi Milano Cortina 2026.

Di seguito vengono riassunte brevemente le tappe che hanno portato l'ottenimento di questo importante risultato. Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni, in data 17 maggio 2021 Regione Lombardia e Comune di Milano, unitamente ai Proponenti Milano Santa Giulia S.p.A. ed Esselunga S.p.A., hanno sottoscritto l'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma Montecity – Rogoredo.

Quest'ultimo è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano (delibera n. 42) in data 27 maggio ed è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale emesso in data 8 giugno e pubblicato sul BURL del 17 giugno 2021: ai sensi della procedura questa pubblicazione costituisce l'atto di approvazione definitivo della Variante urbanistica del PII.

Con riferimento al PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) è stata pronunciata la compatibilità ambientale della Variante mediante l'emissione del Decreto (così come risulta dal verbale pubblicato in data 5 luglio 2021) che la Regione Lombardia ha emesso in data 12 luglio 2021. Si evidenzia che la conclusione del PAUR ha comportato la chiusura dell'istruttoria della Variante consentendo di procedere con la sottoscrizione della relativa convenzione. L'ultimo atto di pianificazione ha avuto luogo (come in precedenza evidenziato) il 16 giugno 2022, data in cui il Comune di Milano, Milano Santa Giulia ed Esselunga hanno stipulato la convenzione urbanistica.

Dal punto di vista operativo, per accelerare i tempi di esecuzione delle opere e poter consentire il rispetto della scadenza rappresentata dalle Olimpiadi, la società ha già avviato la progettazione esecutiva delle opere individuate dalla convenzione quali “opere infrastrutturali” ovvero il nuovo svincolo della tangenziale est in corrispondenza di Viale Mecenate, il prolungamento del II lotto della SP Paullese e la nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini. Contestualmente; sono stati avviate anche le attività finalizzate all’impostazione delle gare di appalto che consentiranno l’affidamento dei lavori di realizzazione delle opere infrastrutturali. Inoltre, la società ha avviato la progettazione definitiva di alcune opere di urbanizzazione interne all’ambito di PII, anch’esse necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica del 2026: trattasi della viabilità interna al nuovo quartiere che consente l’accesso all’Arena e ai suoi bacini di sosta.

Contemporaneamente, in coordinamento con la società CTS Eventim (come meglio specificato al successivo paragrafo), sono state avviate altresì le attività propedeutiche al rilascio del titolo abilitativo dell’Arena così da avviare quanto prima le attività di costruzione: in data 17 marzo 2022 è stato depositato il progetto con richiesta di istruttoria preliminare.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che in data 16 settembre 2021 è stato notificato un ricorso al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A., proposto dalla società Forumnet S.p.A. mentre in data 15 ottobre 2021 è stato notificato un ricorso straordinario innanzi al Presidente della Repubblica - poi oggetto di trasposizione dinnanzi al TAR Lombardia – Milano in data 23 novembre 2021 - contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A. proposto dalla società Immobiliare Ametista S.r.l. proprietaria della Galleria Borromeo (un centro commerciale ubicato a Peschiera Borromeo). Per entrambi i ricorsi l’udienza di discussione del merito si è tenuta il 21 giugno 2022. Si ricorda altresì che i ricorsi non contengono richiesta di sospensione dell’efficacia degli atti impugnati. Pertanto, mentre le attività di sviluppo stanno proseguendo con regolarità, tutti i soggetti contro cui il ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. e Esselunga S.p.A.), hanno collaborato congiuntamente con l’ausilio dei rispettivi consulenti legali, alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento.

Si anticipa infine che (come meglio specificato nel paragrafo 2.13 “eventi successivi”) il giudizio circa i suddetti ricorsi - preannunciato rapido in sede di udienza - è già stato stabilito: in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl e in data 12 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

Con riferimento alle attività di bonifica relative al sito si ricorda che in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell’area (predisposizione dell’area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti. Le attività stanno proseguendo secondo il cronoprogramma concordato con Enti e appaltatore. Nei prossimi mesi è prevista la verifica della conformità delle lavorazioni eseguite rispetto al progetto approvato affinché possa essere rilasciata apposita certificazione di avvenuta bonifica dei primi lotti. A tal proposito, continuano i sopralluoghi effettuati dagli Enti preposti. In particolare, come concordato, le attività sono presidiate con regolare frequenza da ARPA che ha già prelevato i campioni di terreno all’interno dei lotti destinati all’Arena, ai relativi parcheggi e alla viabilità principale di accesso all’ambito. Ottenuti gli esiti delle analisi su detti campioni, si procederà ad avanzare a Città Metropolitana l’istanza per il rilascio delle prime Certificazioni di Avvenuta Bonifica attese per il prossimo mese di settembre.



- **Altre iniziative**

### ***Via Grosio - Milano***

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl prosegue l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2021.

In particolare, l'iter relativo all'istruttoria preliminare (ex art. 40) si è concluso con il responsabile dell'Unità Permessi di Costruire Convenzionati che ha raccolto i pareri dei vari settori preposti. Alla luce delle risultanze riportate nei suddetti pareri, la società ha sviluppato il progetto definitivo dell'opera e presenterà la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato entro il periodo delle ferie estive. L'iter autorizzativo dovrebbe completarsi ragionevolmente entro la fine del corrente anno.

Nel frattempo, è stato conferito mandato a primarie società di agency per la commercializzazione degli spazi ad uffici e commerciali.

### ***Torri di Quartesolo – Vicenza***

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo sono proseguite le attività di progettazione per lo sviluppo urbanistico, in condivisione con l'amministrazione comunale, finalizzate da un lato alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e dell'altro alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico; è altresì proseguito lo studio di un masterplan complessivo dell'iniziativa, articolato in due stralci, attuabile per comparti e fasi separate.

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

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

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

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

Si ricorda che, in relazione allo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia, c.d. lotti nord, in data 1° novembre 2017 Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. *da una parte* e Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited *dall'altra* hanno sottoscritto un contratto denominato "Project Development Agreement", come successivamente modificato (il "PDA").

In relazione a quanto precede, anche in considerazione dell'oggettiva necessità di rimodulare in maniera significativa il PDA a causa della sopravvenuta accelerazione temporale allo sviluppo del progetto imposta dall'evento olimpico, sono in corso articolate discussioni (i) con gli Istituti di credito relativamente al finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali e per il rilascio delle controgaranzie necessarie all'ottenimento del nuovo pacchetto fideiussorio della Convenzione Urbanistica, nonché (ii) con il Gruppo Lendlease relativamente ai termini e condizioni del PDA.

Si ricorda inoltre che, in data 29-30 ottobre 2021, le parti hanno sottoscritto una lettera modificativa del PDA al fine di:

- (a) precisare che eventuali impugnazioni della variante approvata (quali ad esempio i ricorsi meglio descritti in precedenza) non pregiudicheranno l'avveramento della condizione sospensiva del Masterplan ove rinunciati / transatti entro il 15 febbraio 2022; e
- (b) posticipare (a seguito dei precedenti posticipi effettuati) il termine di avveramento della condizione sospensiva relativa alla nuova finanza di progetto (*i.e.*, consegna a Lendlease MSG North S.r.l. di un *term-sheet* vincolante relativo alla concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali) al 15 febbraio 2022.

Si evidenzia che, ai sensi del PDA, Lendlease MSG North S.r.l. ha il diritto di posticipare una o più volte i termini *sub* (a) e (b) che precedono fino e non oltre il 31 ottobre 2022.

Pertanto:

- con comunicazione del 14 febbraio 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 marzo 2022; e
- con comunicazione del 30 marzo 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 maggio 2022;
- con comunicazione del 31 maggio 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 luglio 2022;
- con successiva comunicazione del 29 luglio 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha ulteriormente posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 30 settembre 2022 (nuovo termine attualmente vigente).

## ➤ ARENA – PALAITALIA – OLIMPIADI 2026

Con riferimento all'accordo vincolante (di seguito anche “**Master Agreement**”) sottoscritto in data 3 agosto 2021 tra Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche “**MSG**”) e EVD Milan S.r.l. (di seguito anche “**EVD**”) - società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte - concernente la realizzazione e la gestione dell'arena destinata ad ospitare, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano - Cortina, alcune competizioni olimpiche e, successivamente, eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale (l'“**Arena**”), proseguono senza sosta tutte le attività propedeutiche per consentire l'inizio della costruzione.

Si ricorda infatti che ai sensi del Master Agreement, MSG ed EVD si sono reciprocamente impegnate a rispettare il cronoprogramma temporale previsto dall'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree Milano Santa Giulia pubblicato sul B.U.R.L. lo scorso 17 giugno 2021 (e la relativa Convenzione attuativa di prossima sottoscrizione) nonché, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano-Cortina, gli impegni verso le relative Autorità in relazione ai previsti termini di consegna dell'Arena, e ciò rispettivamente (i) quanto a MSG, impegnandosi a realizzare le opere di bonifica e a fare in modo che siano realizzate le opere infrastrutturali e (ii) quanto a EVD, impiegandosi alla realizzazione dell'Arena.

Pertanto ad oggi EVD ha avviato tutte le attività correlate alla progettazione esecutiva e definitiva dell'opera interloquendo con gli uffici tecnici del comune di Milano, previo il deposito della

documentazione necessaria all'attivazione dell'istruttoria facoltativa preliminare ai sensi dell'art.40 del Regolamento Edilizio del Comune avvenuto il 17 marzo 2022. Parallelamente, MSG sta proseguendo le attività di bonifica del terreno ove verrà realizzata l'Arena. A tale riguardo la consegna dell'area è prevista entro ottobre del corrente anno in coerenza con le tempistiche previste nel cronoprogramma.

## 2.4 - ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2022, espone un risultato netto negativo di 14,3 milioni di euro contro una perdita netta di 11,9 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.

	30/06/22	30/06/21	31/12/21
Ricavi	464	200	1.565
Produzione interna	312	981	350
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>776</b>	<b>1.181</b>	<b>1.915</b>
Costi esterni operativi	(6.444)	(5.864)	(12.484)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>(5.668)</b>	<b>(4.683)</b>	<b>(10.570)</b>
Costi del personale	(1.839)	(2.051)	(3.928)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(7.507)</b>	<b>(6.734)</b>	<b>(14.498)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(1.778)	(1.052)	(2.017)
<b>Risultato operativo della gestione caratteristica</b>	<b>(9.285)</b>	<b>(7.786)</b>	<b>(16.515)</b>
Risultato dell'area accessoria	(34)	(54)	(65)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	341	508	1.006
Risultato dell'area straordinaria	-	(7)	(7)
Oneri finanziari	(5.324)	(4.472)	(9.328)
<b>Risultato lordo</b>	<b>(14.302)</b>	<b>(11.811)</b>	<b>(24.910)</b>
Imposte sul reddito	(13)	(49)	(25)
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>	<b>(24.935)</b>
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	-	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>	<b>(24.935)</b>

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle iniziative immobiliari minori di proprietà, a valle dell'approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia ed alla conseguente sottoscrizione della nuova Convenzione, è prevalentemente focalizzata alla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 0,8 milioni di euro, risulta in lieve diminuzione rispetto al dato del 30 giugno 2021; la differenza riscontrata si focalizza principalmente sulla variazione delle rimanenze.

I costi esterni operativi" (pari a 6,4 milioni di euro) risultano in leggero incremento rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2021; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 1,8 milioni di euro, quelli per prestazioni

professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,4 milioni di euro (di cui circa 0,3 milioni di euro relativi a spese non ricorrenti), gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,5 milioni di euro mentre i costi per commissioni su fidejussioni sono pari a 1,3 milioni di euro; a questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU) per 0,5 milioni di euro, i costi di assicurazione per 0,2 milioni e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc) per 0,7 milioni di euro.

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

La voce “Ammortamenti e accantonamenti” risulta in incremento di circa 0,7 milioni di euro in quanto recepisce un accantonamento per eventuali costi di natura non ricorrente.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 5,4 milioni di euro risulta in aumento rispetto a quanto registrato al 30 giugno 2021 (pari a 4,5 milioni di euro); tale incremento è correlato all’erogazione di nuova finanza a valere sulla linea corporate nonché alla commissione (una tantum) rilevata sull’operazione di factoring effettuata per smobilizzare il credito verso LendLease per la cessione della partecipazione Intown.

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

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Attività non correnti	35.319	39.716	41.079
Attività correnti	665.021	686.869	675.632
Attività e passività destinate alla vendita	3.000	-	-
Passività non correnti	(59.523)	(86.932)	(99.020)
Passività correnti	(27.293)	(21.088)	(11.919)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>616.524</b>	<b>618.565</b>	<b>605.772</b>
Patrimonio netto di gruppo	81.444	95.759	108.834
Patrimonio netto di terzi	-	-	-
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>81.444</b>	<b>95.759</b>	<b>108.834</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>535.080</b>	<b>522.806</b>	<b>496.938</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>616.524</b>	<b>618.565</b>	<b>605.772</b>

Preliminarmente si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” al 30 giugno 2022 è calcolata secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

Per omogeneità” anche i dati patrimoniali al 31 dicembre 2021 e al 30 giugno 2021 sono stati esposti considerando la “Posizione finanziaria netta” calcolata secondo i criteri sopra indicati.

Il “Capitale investito netto” al 30 giugno 2022, si presenta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2021. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività correnti dovute alla cessione pro soluto del credito di nominali 23,4 milioni di euro verso Lendlease (per la cessione della partecipazione Intown ed avente scadenza ad aprile 2022) nell’ambito di un’operazione di factoring che ha permesso di anticiparne l’incasso a fine marzo. Con riferimento alle passività si segnala che gli scostamenti registrati sono prevalentemente correlati alle attività di bonifica ed in particolare all’utilizzo del fondo bonifiche per quanto riguarda le Passività non correnti e all’incremento dei debiti verso fornitori relativamente alla Passività correnti.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 81 milioni di euro positivi contro i 96 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2021 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

Come precedentemente indicato, si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” è calcolata secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

La sua composizione risulta essere la seguente

(valori in migliaia di euro)	30.06.22	31.12.21	30.06.21	
A. Disponibilità liquide	5	4	5	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	1.530	5.404	1.928	
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0	
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>1.535</b>	<b>5.408</b>	<b>1.933</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)	525.293	7.518	6.800	
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	516	491	283	
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>525.809</b>	<b>8.009</b>	<b>7.083</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>524.275</b>	<b>2.601</b>	<b>5.150</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)	0	508.824	479.828	
J. Strumenti di debito	0	0	0	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	10.805	11.381	11.961	
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>10.805</b>	<b>520.205</b>	<b>491.788</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>535.080</b>	<b>522.806</b>	<b>496.938</b>

La “Posizione finanziaria netta” al 30 giugno 2022 registra un lieve incremento rispetto a quella del 31 dicembre 2021; la sua composizione però presenta degli scostamenti significativi nelle varie poste.

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 525,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,5 milioni di euro.

Il sensibile incremento è dovuto alla riclassifica in tale voce dell’intero “debito finanziario non corrente” Si ricorda, infatti, 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. A tale riguardo si fa presente che sono state avviate le discussioni per concordare con gli istituti bancari, così come previsto dall’accordo stesso, una nuova data di scadenza della moratoria che possa essere coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia come in precedenza evidenziato.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 10,8 milioni di euro, di cui 10 milioni sono relativi agli acconti incassati da LendLease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017. Il sensibile decremento rispetto al 31 dicembre 2021 è dovuto, come indicato nel punto precedente, alla riclassifica nell’“indebitamento finanziario corrente” dell’intero “debito finanziario non corrente”

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 Controllante Risanamento S.p.A.:

(valori in migliaia di euro)	30.06.22	31.12.21	30.06.21	
A. Disponibilità liquide	4	4	4	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	773	4.152	1.244	
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0	
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>778</b>	<b>4.156</b>	<b>1.248</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)	434.695	6.828	7.032	
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	18	16	35	
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>434.712</b>	<b>6.844</b>	<b>7.067</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>433.935</b>	<b>2.688</b>	<b>5.819</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)	0	420.582	392.376	
J. Strumenti di debito	0	0	0	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	28	31	45	
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>28</b>	<b>420.614</b>	<b>392.421</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>433.963</b>	<b>423.302</b>	<b>398.240</b>

La "Posizione finanziaria netta" al 30 giugno 2022 di Risanamento S.p.A. è in lieve aumento rispetto a quella del 31 dicembre 2021; la sua composizione però presenta degli scostamenti significativi nelle varie poste.

In merito agli scostamenti significativi relativi all'"**indebitamento finanziario corrente**" e all'"**indebitamento finanziario non corrente**" si rimanda ai commenti indicati in precedenza nella Posizione finanziaria netta consolidata.

## 2.5 - RISK MANAGEMENT E CONTINUITA' 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 2021 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 2022 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta negativa pari a circa 535 milioni di euro.

Si ricorda che l'indebitamento finanziario è esposto (anche per gli anni 2019, 2020 e 2021 per omogeneità) secondo i criteri previsti dagli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti" (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

In particolare, l'indebitamento netto ha registrato la seguente evoluzione:

	30 giu 21	31 dic 21	30 giu 22
<i>Posizione finanziaria netta (milioni/euro)</i>	<b>496,9</b>	<b>522,8</b>	<b>535,1</b>

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 giugno 2022 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo. Si ricorda altresì che 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. A tale riguardo si fa presente che sono state avviate le discussioni per concordare con gli istituti bancari, così come previsto dall'accordo stesso, una nuova data di scadenza della moratoria che possa essere coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia come in precedenza evidenziato.

### Rischi connessi ai debiti scaduti

#### Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 giugno 2022 è di 2,3 milioni di euro contro i 2,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2021.



- Debiti tributari

Alla data del 30 giugno 2022 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 giugno 2022 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.

Alla data del 30 giugno 2022 sono in essere due decreti ingiuntivi per un totale di 0,1 milioni di euro; tali atti monitorati sono stati notificati a Risanamento S.p.A. e ad una sua controllata e sono stati debitamente opposti nei termini di legge.

### Rischi fiscali

Relativamente al contenzioso tributario e più in generale ai rischi fiscali non vi sono novità da segnalare rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2021.

### Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

Vengono di seguito riproposti gli effetti dell'epidemia COVID-19 relativamente alle principali macro aree evidenziate sia nel richiamo di attenzione Consob n. 8/20 che nel successivo documento dell'ESMA "European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports".

#### 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 di medio/lungo periodo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. l'approvazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio 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.

## 2. IAS 1 - 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda al successivo paragrafo.

## 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 al conflitto RUSSIA - UCRAINA**

Dall'inizio dell'anno l'attività economica globale ha mostrato segnali di rallentamento dovuti alla diffusione della variante Omicron del coronavirus e, successivamente, all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia.

In seguito all'invasione, un'ampia parte della comunità internazionale ha risposto tempestivamente nei confronti della Russia con sanzioni che non hanno precedenti per severità ed estensione. Gli effetti immediati del conflitto sulle quotazioni nei mercati finanziari globali sono stati significativi, sebbene si siano attenuati dalla metà di marzo; la volatilità rimane elevata in molti segmenti di mercato. I prezzi delle materie prime, soprattutto energetiche, per le quali la Russia detiene una quota rilevante del mercato mondiale, sono aumentati ulteriormente. Nel complesso, la guerra acuisce i rischi al ribasso per il ciclo economico mondiale e al rialzo per l'inflazione.

In merito alle possibili conseguenze macroeconomiche della guerra in Ucraina, la Banca D'Italia ha effettuato analisi approfondite le cui risultanze sono state dettagliatamente illustrate nel paragrafo 2.2 "contesto operativo".

Con riferimento specifico alle attività detenute dal gruppo Risanamento si ribadisce che nessun interesse specifico è legato ai paesi oggetto del conflitto. Ovviamente si sta ponendo la dovuta attenzione sul tema di aumento dei costi di materie prime e delle fonti di energia che potrebbero influenzare i futuri investimenti relativi alle iniziative immobiliari di sviluppo in portafoglio.

### **Rischi connessi alla cybersecurity**

Per quanto concerne eventuali rischi connessi alla cybersecurity la società è da sempre sensibile alla materia ponendo alta attenzione alle nuove soluzioni e tecnologie di sicurezza informatica.

La società non è stata oggetto di attacchi informatici. Svolge una costante attività di controllo ed aggiornamento dei software di sicurezza dell'infrastruttura informatica, con formazione e sensibilizzazione dei dipendenti sulla prevenzione, oltre ad una efficace strategia di backup e disaster

recovery

## 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 attuali linee guida strategiche il Gruppo Risanamento sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia. In particolare a valle della approvazione definitiva della Variante sono iniziate e procedono nei tempi previsti le opere di bonifica in special modo quelle relative ai terreni che dovranno essere ceduti per consentire la realizzazione dell'Arena e la sua apertura entro la fine del 2025 per consentire il suo utilizzo per l'evento olimpico del 2026.

Con specifico riferimento alla questione ambientale – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 – a valle della conclusione da parte de Comune di Milano dell'iter di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica delle “aree Nord”, la società controllata Milano Santa Giulia - a seguito di una gara d'appalto internazionale - ha affidato l'esecuzione delle opere in oggetto all'ATI SUEZ-SEMP per un corrispettivo pari a 64 milioni di euro, importo già accantonato negli esercizi precedenti.

Si ricorda che il finanziamento di tali opere di bonifica (così come quello per le opere infrastrutturali) era già previsto nel più ampio accordo con il ceto bancario di moratoria e concessione del finanziamento corporate dell'11 luglio 2018. Infatti per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati di volta in volta nelle linee guida strategiche del Consiglio di Amministrazione - che con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia prevedono l'effettuazione delle opere di bonifica e di urbanizzazione così come sancito dalla variante approvata - è stato sottoscritto nel 2018 il sopracitato Accordo di Moratoria di cui 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 2023), 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 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:

- *tranche A 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*
- *tranche B fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni<sup>1</sup> 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).*

Si ricorda altresì che per il raggiungimento dei precitati obiettivi correlati alla esecuzione dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, nel 2017 è stato sottoscritto un accordo con il gruppo Lendlease volto proprio allo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia; tale accordo è attualmente in fase di ridefinizione per il recepimento di tutte quelle modifiche al progetto derivanti dalla recente approvazione della Variante urbanistica, dall'aggiudicazione da parte di Milano dei giochi olimpici 2026 e dalla conseguente accelerazione del cronoprogramma relativo l'esecuzione delle opere pubbliche.

Tale modificato contesto ha portato tutte le parti interessate (gruppo Risanamento, Lendlease e Istituti di Credito) ad aprire un tavolo negoziale e di confronto volto a ridefinire il quadro complessivo degli accordi intercorsi non da ultimo quello relativo al reperimento della nuova finanza di progetto ("Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare) e nonostante tale interlocuzione si stia protraendo rispetto alle previsioni, per la necessità di condividere la più efficiente strutturazione societaria a supporto del progetto, resta l'obiettivo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro la fine del corrente anno 2022 nuovi accordi definitivi nel pieno soddisfacimento di tutte le parti.

Nelle more della definizione dei termini e delle condizioni di tali nuovi accordi, Risanamento Spa, coerentemente con la disponibilità manifestata in occasione della approvazione della relazione finanziaria 2021, ha richiesto al socio Intesa Sanpaolo Spa, nella sua qualità di azionista titolare del 48,88% del capitale sociale di Risanamento, la disponibilità a concedere un finanziamento soci dell'importo massimo complessivo fino a euro 36 milioni (finanziamento concesso in data 29 luglio 2022 come specificamente indicato nella sezione "2.13 - Eventi successivi") finalizzato a soddisfare i fabbisogni finanziari correlati alle attività di bonifica ed ai costi di struttura fino al 31 dicembre 2022, periodo ragionevolmente ipotizzabile per la finalizzazione dei nuovi accordi per lo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia in corso già da tempo.

Nell'ambito degli auspicati più ampi accordi in corso di negoziazione, gli Amministratori hanno inoltre già provveduto a segnalare la necessità del dilazionamento dell'Accordo di Moratoria oltre il 31 marzo 2023 come peraltro previsto ai sensi dell'Accordo stesso, ricevendo conferma dell'impegno del ceto bancario a negoziarlo in buona fede.

---

<sup>1</sup> 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.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2022, pari a circa 1,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi ed al finanziamento soci concesso dal IntesaSanpaolo Spa in data 29 luglio 2022, e - tenuto conto dello stato delle negoziazioni per raggiungere gli accordi per lo sviluppo dell'iniziativa - ed assumendo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro la fine del corrente anno 2022 gli accordi sopra indicati propedeutici al rilascio del "Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare e al superamento della scadenza dell'Accordo di Moratoria gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della relazione finanziaria semestrale 2022.

Gli amministratori hanno inoltre valutato eventuali disallineamenti rispetto alle previsioni di finalizzazione dei necessari finanziamenti, di esborsi e di incassi sopra menzionati, ed a tal riguardo 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 che tali disallineamenti potrebbero determinare.

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 della Relazione Finanziaria Semestrale 2022 pur in presenza dell'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 dal rischio di mancata sottoscrizione dei nuovi accordi definitivi nei tempi previsti ed auspicati volti all'ottenimento del Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture nonché al superamento del termine dell'Accordo di Moratoria. Si evidenzia infatti che al 30 giugno la linea corporate - nonostante il mancato avveramento della predetta condizione sospensiva - è stata interamente utilizzata per 62 milioni di euro e che la sottoscrizione dei precitati finanziamenti e le relative erogazioni consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie a valere sulla linea corporate (revolving) da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo.

Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza nei tempi attualmente previsti della sottoscrizione dei nuovi accordi definitivi volti all'ottenimento del finanziamento Bonifiche e Infrastrutture, la società potrà comunque contare sul supporto finanziario da parte di IntesaSanpaolo, in coerenza con il piano di liquidità sviluppato assumendo tale ipotesi, atto a consentire alle società del Gruppo Risanamento di soddisfare, per il tempo strettamente necessario alla definizione dei precitati nuovi accordi di sviluppo dell'intera iniziativa e dei contratti di finanziamento in essi previsti, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate e quelli inerenti il contratto di bonifica.

A tal riguardo si ricorda che 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 oltre ad aver concesso il finanziamento soci di 36 milioni di euro (come meglio specificato in precedenza) ha fornito e ribadito indicazioni formali positive in relazione al sopra indicato supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire.

## 2.6 - INFORMAZIONI 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 vita degli asset immobiliari "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 sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria del 2018 - 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 2022 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 il reperimento delle necessarie fonti di finanziamento quali scoperti, finanziamenti di vario tipo 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 ATTIVITA' 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		
(valori in migliaia)	Settore - Sviluppo	
	30 giugno	
	2022	2021
Ricavi	20	38
Variazione delle rimanenze	312	754
Altri proventi	89	14
<b>Valore della Produzione</b>	<b>421</b>	<b>806</b>
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(3.702)	(3.074)
Costi del personale	(520)	(727)
Altri costi operativi	(1.159)	(202)
<b>EBITDA</b>	<b>(4.960)</b>	<b>(3.197)</b>
Ammortamenti	(19)	(12)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(4.979)</b>	<b>(3.209)</b>

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.

Il peggioramento del Risultato Operativo è principalmente dovuto a costi di natura non ricorrente strettamente correlati all'incremento delle sviluppo dell'area Milano Santa Giulia specificatamente sotto il profilo consulenziale.

## 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.

<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b>		
(valori in migliaia)	<b>Settore - Trading</b>	
	<b>30 giugno</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ricavi	164	0
Variazione delle rimanenze	0	227
Altri proventi	151	0
<b>Valore della Produzione</b>	<b>315</b>	<b>227</b>
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(355)	(697)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(160)	(313)
<b>EBITDA</b>	<b>(200)</b>	<b>(783)</b>
Ammortamenti	0	(8)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	(7)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(200)</b>	<b>(798)</b>

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

Il miglioramento del Risultato Operativo è principalmente dovuto alla riduzione dei costi per servizi.

## 2.8 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' 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						
Società Correlate (Istituti di credito)		1.480	10		(409.074)	(654)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>		<b>1.480</b>	<b>10</b>		<b>(409.074)</b>	<b>(654)</b>

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

### RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)				(405)	(4.092)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>(405)</b>	<b>(4.092)</b>

## 2.9 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E 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	33.130		2.191		(5.624)	(9.709)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		751	10		(315.322)	(654)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>33.130</b>	<b>751</b>	<b>2.201</b>		<b>(320.946)</b>	<b>(10.363)</b>

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

### RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				337	(58)
Società Correlate (Istituti di credito)					(3.315)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>337</b>	<b>(3.374)</b>

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

## 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)	5	3	6	0	0	14
Donne (numero)	1	5	7	0	0	13
<b>Totale dipendenti</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
Età media	57	53	47	0	0	51
Anzianità lavorativa	16	16	14	0	0	15
Contratto a tempo indeterminato	6	8	13	0	0	27
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0	0
Titolo di studio: laurea	5	4	6	0	0	15
Titolo di studio: diploma	1	4	7	0	0	12
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-22	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	30-giu-22
<u>Contratto a tempo indeterminato</u>					
- Dirigenti	7	0	(1)	0	6
- Quadri	8	0	0	0	8
- Impiegati	14	1	(2)	0	13
- 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
<b>TOTALE</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>(3)</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate nel corso del primo semestre 2022 l'assetto organizzativo evidenzia la riduzione di tre unità lavorative (nr.2 uscite per pensionamento e nr.1 uscita per dimissione volontarie) e l'ingresso di una unità con qualifica di impiegato.

## **2.11 - ATTIVITA' 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

- In data 28 giugno 2022 Risanamento Spa (“**Società**” quale prenditrice) e Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**ISP**”, quale socio finanziatore) hanno sottoscritto un contratto di finanziamento soci subordinato per un importo massimo complessivo in linea capitale pari a euro 36.000.000,00 (il “**Contratto di Finanziamento Soci**”). Le principali caratteristiche del relativo finanziamento soci sono di seguito indicate:
- modalità e tempistiche del finanziamento: il finanziamento verrà erogato in più *tranche*;
  - condizioni del finanziamento: il finanziamento è produttivo di interessi nella misura del 7,2% annuo;
  - condizioni per il rimborso: la somma capitale dovrà essere restituita a ISP in un’unica soluzione;
  - pagamento degli interessi: gli interessi maturati saranno pagati alla scadenza di ciascun periodo di interessi, ferma restando la facoltà della Società di chiedere il posticipo di detto pagamento a fronte della maturazione di una commissione di posticipo dovuta al rimborso del finanziamento.; e
  - termine per il rimborso: il rimborso dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2024.

L’importo erogato ai sensi del Contratto di Finanziamento Soci è destinato dalla Società e dalle sue società controllate agli impegni di spesa derivanti, *inter alia*, dalla Convenzione di Variante, la cui firma è già stata comunicata al mercato.

Si precisa che la sottoscrizione del Contratto di Finanziamento Soci costituisce un’operazione tra parti correlate in ragione della circostanza che (a) ISP detiene, direttamente, una partecipazione pari al 48,88% delle azioni ordinarie della Società con diritto di voto, e (b) in occasione dell’assemblea del 19 aprile 2021, ISP ha nominato la maggioranza dei componenti dell’organo amministrativo attualmente in carica della Società. Il Comitato Parti Correlate della Società ha espresso parere favorevole sull’operazione in data 27 luglio 2022.

Il Contratto di Finanziamento Soci si configura come un’operazione di maggior rilevanza poiché supera le soglie di rilevanza di cui all’art. 2 e all’Allegato B delle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate adottate dalla Società. Per tale ragione, la Società provvederà a predisporre e mettere a disposizione del pubblico un Documento Informativo secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

- Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante, come già anticipato in precedenza, il TAR Lombardia – Milano chiamato a dirimere nel merito a seguito dell’udienza di discussione tenutasi il 21 giugno 2022 in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso la sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl e in data 12 luglio 2022 lo stesso tribunale ha emesso la sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.
- Come già anticipato e specificato in precedenza con riferimento al Project Development Agreement sottoscritto in data 1° novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. da una parte e Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited (“Lendlease”) dall’altra per lo sviluppo dell’iniziativa Milano Santa Giulia (e sue successive modificazioni) – in data 29 luglio 2022 Lendlease ha esercitato nei termini il diritto, contrattualmente previsto, di prorogare, per il periodo dal 31 luglio 2022 (cfr. comunicato 31 maggio 2022) al 30 settembre 2022, il termine relativo all’avveramento delle condizioni sospensive.



## 2.14- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2022, 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 agli accordi sottoscritti in data 1° novembre 2017 con Lendlease (in corso di rivisitazione come precedentemente illustrato) con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano ed in attesa della prossima sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica, sotto il profilo operativo sono state avviate le attività di Bonifica delle aree nonché le attività propedeutiche alla predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2022 che, in assenza di effetti generati da eventi straordinari, potrà risultare di segno negativo allineato al dato evidenziato nell'esercizio 2021.

### 3 – BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

#### 3.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)		30 giugno 2022	31 dicembre 2021
	note		
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	128	148
Immobili di proprietà	2)	31.332	32.187
Altri beni	3)	2.711	5.732
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	4)	1.148	1.649
Attività per imposte anticipate	5)	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>35.319</b>	<b>39.716</b>
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	6)	646.962	646.672
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	7)	18.059	40.197
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>10</i>	<i>10</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	8)	1.535	5.408
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>1.480</i>	<i>5.364</i>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>666.556</b>	<b>692.277</b>
Attività destinate alla vendita:	9)		
di natura non finanziaria		3.000	-
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>3.000</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>704.875</b>	<b>731.993</b>
Patrimonio netto:	10)		
quota di pertinenza della Capogruppo		81.444	95.759
quota di pertinenza dei Terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>81.444</b>	<b>95.759</b>
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	11)	151	509.217
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>-</i>	<i>396.031</i>
Benefici a dipendenti	12)	2.676	2.610
Passività per imposte differite	5)	11.886	11.873
Fondi per rischi e oneri futuri	13)	43.756	70.698
Debiti vari e altre passività non correnti	14)	1.860	2.739
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>60.329</b>	<b>597.137</b>
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	15)	525.809	8.009
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>409.074</i>	<i>5.258</i>
Debiti tributari	16)	2.013	1.990
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	17)	35.280	29.098
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>654</i>	<i>652</i>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>563.102</b>	<b>39.097</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>		<b>623.431</b>	<b>636.234</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>704.875</b>	<b>731.993</b>

### 3.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO E COMPLESSIVO

(migliaia di euro)	note	30 giugno 2022	30 giugno 2021
Ricavi	21)	184	38
Variazione delle rimanenze	6)	312	981
Altri proventi	22)	280	162
Valore della produzione		<b>776</b>	<b>1.181</b>
Costi per servizi	23)	(5.865)	(5.296)
<i>di cui con parti correlate</i>		(405)	(405)
Costi del personale	24)	(1.839)	(2.050)
Altri costi operativi	25)	(1.443)	(725)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(8.371)</b>	<b>(6.890)</b>
Ammortamenti	1,2)	(948)	(950)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti			(7)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(9.319)</b>	<b>(7.847)</b>
Proventi finanziari	26)	341	508
Oneri finanziari	27)	(5.324)	(4.472)
<i>di cui con parti correlate</i>		(4.092)	(3.471)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(14.302)</b>	<b>(11.811)</b>
Imposte sul reddito del periodo	28)	(13)	(49)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN</b>		<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita <i>di cui con parti correlate</i>			
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(14.315)	(11.860)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

(euro)	note		
Risultato per azione base:	10)		
- da attività in funzionamento		(0,0079)	(0,0066)
- da attività destinate alla vendita		0,0000	0,0000
Risultato per azione base:		(0,0079)	(0,0066)

(migliaia di euro)	30 giugno 2022	30 giugno 2021
<b>Risultato del periodo</b>	<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita</b>		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
<b>Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti</b>	-	-
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(14.315)	(11.860)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

### 3.3 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
(in migliaia di euro)							
Saldo al 1 gennaio 2022 <sup>10)</sup>	197.952	0	0	(102.193)	95.759	0	95.759
<b>Movimenti patrimonio 1° semestre 2022</b>							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(14.315)	(14.315)		(14.315)
<b>Saldo al 30 giugno 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(116.508)</b>	<b>81.444</b>	<b>0</b>	<b>81.444</b>

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
(in migliaia di euro)							
Saldo al 1 gennaio 2021	197.952	0	0	(77.258)	120.694	0	120.694
<b>Movimenti patrimonio 1° semestre 2021</b>							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(11.860)	(11.860)		(11.860)
<b>Saldo al 30 giugno 2021</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(89.118)</b>	<b>108.834</b>	<b>0</b>	<b>108.834</b>

### 3.4 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	nota	30 giugno	30 giugno
	30	2022	2021
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>			
Utile (perdita) del periodo		(14.315)	(11.860)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		949	950
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)			59
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)			(20)
Variazione fondi	a)	(26.876)	(300)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	b)	13	18
Investimenti in portafoglio immobiliare	c)	(290)	(1.016)
Cessioni di portafoglio immobiliare			17
Variazione netta delle attività commerciali	d)	22.138	166
Variazione netta delle passività commerciali	e)	6.204	162
<i>di cui parti correlate</i>		2	
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>		<b>(12.177)</b>	<b>(11.824)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti in attività materiali	f)	(45)	(3)
Investimenti in attività immateriali	g)	(7)	(60)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	h)	(378)	(788)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>		<b>(430)</b>	<b>(851)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>			
Incremento delle passività finanziarie	i)	9.596	12.207
<i>di cui parti correlate</i>		8.393	11.073
Decremento delle passività finanziarie	i)	(862)	(579)
<i>di cui parti correlate</i>		(608)	(200)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>		<b>8.734</b>	<b>11.628</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>		<b>(3.873)</b>	<b>(1.047)</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>			
		<b>5.408</b>	<b>2.980</b>
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		-	-
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>		<b>1.535</b>	<b>1.933</b>

(migliaia di euro)	30 giugno	30 giugno
	2022	2021
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	602	922
Imposte e tasse pagate	1.343	1.200
Interessi pagati	608	200

### 3.5 – NOTE 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 2022 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 luglio 2022.

#### B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

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 2021, il quale 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.

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 2021, quelli di conto economico e rendiconto finanziario del primo semestre 2021, nonché i movimenti di patrimonio netto del primo semestre 2021, in applicazione a quanto richiesto dallo IAS 34.

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 2021 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 – Risk management e continuità aziendale 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

Si rimanda al paragrafo “2.5 - Risk Management e continuità aziendale” della relazione intermedia sulla gestione.

## C AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il Resoconto comprende i dati al 30 giugno 2022 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2021, si segnala la seguente differenza 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 febbraio 2022 la società Impresol S.r.l. in liquidazione è stata cancellata dal Registro delle Imprese a seguito della chiusura del processo di liquidazione volontaria. Tale società era l’unica tra le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”.

Al 30 giugno 2022 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.06.2022		
	Italia	Estero	Totale
controllate consolidate con il metodo integrale	8	1	9
<b>Totale imprese</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

## 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 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.

## **F RISCHIO DI DEFAULT: NEGATIVE/AFFERMATIVE PLEDGE E COVENANT LEGATI AD OPERAZIONI DI INDEBITAMENTO BANCARIO**

Sia alla data del 30 giugno 2022 sia alla data di redazione della presente Relazione finanziaria semestrale, non si segnalano covenants non rispettati.

## **G NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA**

Di seguito sono elencati i principi contabili, emendamenti e interpretazioni pubblicati dallo IASB e omologati dall'Unione Europea applicati a partire dal 1° gennaio 2022:

- Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3
- Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendments to IAS 16
- Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37
- IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Subsidiary as a first-time adopter
- IFRS 9 Financial Instruments – Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities
- IAS 41 Agriculture – Taxation in fair value measurements

Con riferimento ai principi contabili sopra elencati in vigore dal 1° gennaio 2022, non ci sono stati effetti significativi sul Bilancio intermedio del Gruppo.

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

## **H OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

In ottemperanza a quanto richiesto dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e della Nota 32, le informazioni inerenti alla 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 2021, presentano la seguente composizione e variazione:

	31/12/2021	Investim.	Amm.fi	Svalutaz. R ripristini	Cessioni	30/06/2022
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	148	7	(27)			128
<b>TOTALE</b>	<b>148</b>	<b>7</b>	<b>(27)</b>			<b>128</b>

La voce si riferisce principalmente a licenze software; gli acquisti effettuati nel corso del periodo ammontano a 7 mila euro; il costo storico è pari a 317 mila euro con un fondo ammortamento di 189 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

### NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli “immobili di proprietà” (Cittadella), confrontati con il precedente esercizio:

	30/06/2022			31/12/2021		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	28.893	31.332	60.225	28.038	32.187
<b>TOTALE</b>	<b>60.225</b>	<b>28.893</b>	<b>31.332</b>	<b>60.225</b>	<b>28.038</b>	<b>32.187</b>

Le variazioni intervenute nel primo semestre del 2022 sono state le seguenti:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Amm.fi e svalutaz.	30/06/2022
Immobili di proprietà	32.187			(855)	31.332
<b>TOTALE</b>	<b>32.187</b>			<b>(855)</b>	<b>31.332</b>

Nell'esercizio non si sono registrate svalutazioni.

Si segnala che l'informativa sul “fair value” delle immobilizzazioni è dettagliatamente esposta nella Nota 6.

### NOTA 3 – ALTRI BENI

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli “*altri beni*”, confrontati con il precedente esercizio:

	30/06/2022			31/12/2021		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Altri beni	3.296	2.625	671	6.284	2.582	3.702
Altri beni IFRS 16	249	209	40	216	186	30
Immob. in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
<b>TOTALE</b>	<b>7.325</b>	<b>4.614</b>	<b>2.711</b>	<b>10.280</b>	<b>4.548</b>	<b>5.732</b>

Le variazioni intervenute nel semestre sono state le seguenti:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/06/2022
Altri beni	3.702	12	(3.000)	(43)	671
Altri beni IFRS 16	30	33		(23)	40
Immobilitazioni in corso e acconti	2.000				2.000
<b>TOTALE</b>	<b>5.732</b>	<b>45</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(66)</b>	<b>2.711</b>

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.

Tra i decrementi si segnala la riclassifica tra le “*attività destinate alla vendita*” del valore della Sfera di San Leo ideata da Arnaldo Pomodoro come meglio descritto nella Nota 9.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

### NOTA 4 – CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a euro 1.148 mila (al netto di un fondo svalutazione di euro 40 mila) contro i 1.649 mila euro al 31 dicembre 2021.

Tale posta ricomprende principalmente la quota residua del credito, opportunamente attualizzato, della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (964 migliaia di euro).

Il decremento è relativo all’incasso delle rate, come da piano di rimborso pattuito, avvenuto nel corso del semestre.

## NOTA 5 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite (23.101 migliaia di euro) e le imposte anticipate (11.215 migliaia di euro):

	30/06/22	31/12/21	Variazione
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Passività per imposte differite	(11.886)	(11.873)	(13)
<b>TOTALE</b>	<b>(11.886)</b>	<b>(11.873)</b>	<b>(13)</b>

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

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	30/06/2022
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	6.345			6.345
Incapienza Rol per oneri finanziari	4.584			4.584
Altre e minori	(50)		(13)	(63)
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)			(4.606)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)			(16.980)
Eliminazione partecipazioni	(1.166)			(1.166)
<b>TOTALE</b>	<b>(11.873)</b>			<b>(11.886)</b>

I saldi sono in linea con il precedente esercizio.

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 2021), su cui non sono state stanziare imposte anticipate, è pari a circa 435 milioni di euro.

## NOTA 6 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono state le seguenti:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30/06/2022
Prodotti in corso di lavorazione	630.753	312			631.065
Prodotti finiti e merci	15.851				15.851
Acconti	68		(22)		46
<b>TOTALE</b>	<b>646.672</b>	<b>312</b>	<b>(22)</b>	<b>0</b>	<b>646.962</b>

La posta “*prodotti in corso di lavorazione*” evidenzia tra gli “*incrementi*” le capitalizzazioni di costi di progettazione sia sull’area Milano Santa Giulia (euro 61 mila) sia sull’iniziativa di Milano via Grosio (euro 251 mila).

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	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo	631.062	(A)	649.800	giu-22
- Milano Santa Giulia	607.780		624.400	
- Milano, via Grosio	23.282		25.400	
Immobili di trading	15.900	(A)	17.030	giu-22
<b>TOTALE</b>	<b>646.962</b>		<b>666.830</b>	

A supporto della suddetta informativa di seguito 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*

Il terreni e le aree edificabili sono valutati al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. 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; la valutazione viene effettuata una volta all’anno in corrispondenza della chiusura del bilancio al 31 dicembre in assenza di variazioni sostanziali che possano emergere nel corso del periodo e considerato anche l’attuale specifica peculiarità del portafoglio immobiliare del Gruppo.

L’eccezionalità degli eventi manifestatisi nel corso del semestre, ovvero la pandemia e la guerra in Ucraina, hanno determinato un clima di incertezza nonché un aumento dell’inflazione e del costo delle materie prime ed energetiche.

In questa situazione la società ha deciso di far effettuare al perito indipendente, alla data di chiusura della presente relazione, un aggiornamento delle perizie redatte al 31 dicembre 2021.

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza. Nel corso dell’esercizio il perito è stato avvicinato anche per garantire maggiormente la qualità e l’attendibilità delle stime.

Il Gruppo fornisce informazioni al perito che vengono da questo autonomamente utilizzate per redigere la perizia. Queste informazioni, che sono gestite dal management sotto la supervisione del Direttore Generale, riguardano:

- per gli immobili a reddito e di trading: documentazione tecnico/commerciale riguardante lo stato degli immobili, dettagli su contratti di locazioni in essere, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pianificate nel tempo, imposte sulle proprietà ecc.
- per i progetti di sviluppo: l’arco temporale dell’operazione immobiliare (organizzata per lotti o fasi), caratteristiche dell’operazione immobiliare (quantificazione superfici e suddivisione per destinazione d’uso), entità degli oneri e degli impegni a carico dell’proprietà (determinate nella convenzione urbanistica), ecc.

Le perizie, autonomamente sviluppate dall’esperto indipendente, sono oggetto di approfondita analisi critica da parte del Consiglio di Amministrazione il quale, se ritenuto opportuno, può anche organizzare incontri specifici con il perito valutatore.

I 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.

Si rimanda al paragrafo 2.5 “Risk management e continuità aziendale” per gli accorgimenti inerenti la diffusione della pandemia COVID-19.

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 teoricamente attesi 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 dell'approprietà; (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 19.

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 e l’iniziativa di sviluppo di Milano via Grosio 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” (oltre alla Cittadella – classificata come “immobili di proprietà”) 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.

## NOTA 7 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA’ CORRENTI

Tale posta ammonta a 18.059 migliaia di euro contro le 40.197 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per euro 8.698 migliaia di euro, *crediti tributari* per euro 5.788 migliaia ed *altri crediti* per euro 3.573 migliaia.

I “crediti verso clienti” ammontano a 10.141 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 1.443 migliaia di euro. Le posizioni verso il partner Lendlease, Esselunga, EVD Milan e MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato anche 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.

Il sensibile decremento di tale posta è attribuibile alla cessione pro soluto del credito di nominali 23.450 migliaia di euro verso Lendlease (derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. avente scadenza al 30 aprile 2022) nell’ambito di un’operazione di factoring che ha permesso di anticiparne l’incasso a fine marzo.

Infine, nel corso del mese di giugno (come da accordi sottoscritti), è stata fatturata ad Esselunga la prima tranche del contributo ai costi di urbanizzazione pari a 2,15 milioni di euro oltre iva (incassati nel mese di luglio); il ricavo relativo è stato sospeso e verrà rilasciato contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Si rimanda al paragrafo 2.5 per maggiori dettagli.

Il fondo nel semestre non ha subito movimentazioni; di seguito la tabella raffrontata con il precedente esercizio:

	30/06/2022	31/12/2021
Saldo iniziale	1.443	2.035
Accantonamenti dell’esercizio		
Utilizzi dell’esercizio		(592)
<b>Saldo finale</b>	<b>1.443</b>	<b>1.443</b>

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali approssimi il loro *fair value*.



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

	30/06/2022	31/12/2021
Non scaduti	8.269	31.149
Scaduti da meno di 30 giorni	28	26
Scaduti da 30 a 60 giorni		3
Scaduti da 60 a 90 giorni		13
Scaduti da oltre 90 giorni	401	376
<b>TOTALE</b>	<b>8.698</b>	<b>31.567</b>

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 32 (Rapporti con parti correlate).

I *crediti tributari*, che ammontano a euro 5.788 migliaia, sono principalmente composti (euro 5.527 migliaia) da crediti verso l'erario per IVA.

Infine gli *altri crediti*, che ammontano ad euro 3.573 migliaia, sono quasi esclusivamente composti da anticipi erogati ai sensi dell'accordo sottoscritto con l'ATI Semp/SUEZ per i lavori di ripristino ambientale dell'area denominata "Milano Santa Giulia".

## NOTA 8 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano a 1.535 migliaia di euro (di cui euro 1.480 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 32 – Rapporti con parti correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,2 milioni di euro (come al 31 dicembre 2021) ed è relativa a somme vincolate a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

Si rimanda al rendiconto finanziario per una dettagliata analisi della movimentazione delle disponibilità liquide nel periodo.

## NOTA 9 – ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Tale posta, pari a euro 3 milioni, ricomprende il valore dell'opera d'arte. La Sfera di San Leo ideata da Arnaldo Pomodoro. Tale opera era classificata al 31 dicembre 2021 tra le *attività non correnti* nella voce *altri beni*.

La riclassifica è stata effettuata in quanto, nel corso del mese di giugno, è stato conferito mandato per la vendita ad un intermediario

## NOTA 10 - PATRIMONIO NETTO

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

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

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

## NOTA 11 – PASSIVITA’ FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 151 mila euro.

	30/06/22	31/12/21	Variazione
Debiti verso banche non correnti	-	(508.824)	508.824
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	(151)	(393)	242
<b>TOTALE</b>	<b>(151)</b>	<b>(509.217)</b>	<b>509.066</b>

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è stato interamente riclassificato nella voce “*debiti verso banche correnti*”.

Si ricorda, infatti, 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.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 151 mila euro (contro i 393 mila euro al 31 dicembre 2021), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Si rimanda al paragrafo 2.3 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo per aggiornamenti in merito allo status dei finanziamenti oggetto di moratoria sopra indicati.

## NOTA 12 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione nel corso del presente periodo è stata la seguente:

	30/06/2022	31/12/2021
Saldo iniziale	2.610	2.620
Accantonamento del periodo	117	235
Utilizzi del periodo	(30)	(227)
Attualizzazione	(21)	(18)
<b>TOTALE</b>	<b>2.676</b>	<b>2.610</b>

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 2021.

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

<b>Ipotesi economico - finanziarie</b>	
Tasso annuo di attualizzazione	1,09%
Tasso annuo di inflazione	1,75%
Tasso annuo di incremento TFR	2,81%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>	
Decesso	Tabelle 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	2,00%
Turnover	Risanamento S.p.A. 2,00% Milano Santa Giulia S.p.A. 2,00%

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 13 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che si è decrementata di euro 27.872 mila, è così dettagliata:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	30/06/2026
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	61.351		(27.322)	34.029
Altri fondi	9.171	830	(450)	9.551
<b>TOTALE</b>	<b>70.698</b>	<b>830</b>	<b>(27.772)</b>	<b>43.756</b>

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) e nei mesi successivi è stato redatto (con la consulenza di WOOD – società operativa nel settore ambientale a livello internazionale e di primario standing) il POB – Piano Operativo di Bonifica – 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.

In data 19 marzo 2021 il Comune di Milano ha comunicato di aver concluso l’iter di approvazione e di aver emesso apposita autorizzazione.

Milano Santa Giulia S.p.A., a seguito di una gara d’appalto internazionale, ha affidato all’ATI SUEZ-SEMP la bonifica ambientale dell’area nord di Milano Santa Giulia che rappresenta la parte preponderante dell’iniziativa.

Nel corso del periodo è proseguita a pieno ritmo l’attività di ripristino ambientale (già iniziata nel corso del 2021), infatti i costi sostenuti nel corso del semestre ammontano a ben 27,3 milioni di euro (di cui 26,8 milioni riferiti a lavori effettuati dall’ATI SUEZ-SEMP).

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 2.3 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Tra gli “*altri fondi*” si segnala un decremento di 450 mila euro a fronte di due contenziosi legali conclusi e un accantonamento di 830 mila euro a fronte di oneri relativi ad advisor finanziari che non sono ancora certi nell’an e nel quantum.

## NOTA 14 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA’ NON CORRENTI

La posta ammonta a euro 1.860 mila contro i 2.739 mila al 31 dicembre 2021. Tale voce è principalmente composta (per 1.705 migliaia euro), del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell’atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

## NOTA 15 – PASSIVITA’ FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 525.809 mila di cui 409.074 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche la Nota 32 – Rapporti con parti correlate).

La loro composizione è così dettagliata:

	30/06/22	31/12/21	Variazione
Debiti verso banche correnti	(525.293)	(7.518)	(517.774)
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	(516)	(491)	(26)
<b>TOTALE</b>	<b>(525.809)</b>	<b>(8.009)</b>	<b>(517.800)</b>

La voce “*debiti verso banche correnti*” si è incrementata a seguito della riclassifica dalla voce “*debiti verso banche non correnti*” come descritto nella Nota 11 cui si rimanda.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 516 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 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	Debito finanziario diretto - (a)	Forma tecnica	Maturity media	Significative clausole contrattuali - (b)
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE					
Progetti di sviluppo	631.062	70.398			
- Milano Santa Giulia	607.780	69.771	Mutuo fond.	0,8	
- Milano, via Grosio	23.282	627	Leasing	0,8	
Immobili di trading	15.900	0			
<b>TOTALE</b>	<b>646.962</b>	<b>70.398</b>			

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

(b): nulla da segnalare

Le garanzie prestate sono indicate alla Nota 19.

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 dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021), che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

(valori in migliaia di euro)	30.06.22	31.12.21	30.06.21	
A. Disponibilità liquide	5	4	5	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	1.530	5.404	1.928	
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0	
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>1.535</b>	<b>5.408</b>	<b>1.933</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)	525.293	7.518	6.800	
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	516	491	283	
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>525.809</b>	<b>8.009</b>	<b>7.083</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>524.275</b>	<b>2.601</b>	<b>5.150</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)	0	508.824	479.828	
J. Strumenti di debito	0	0	0	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	10.805	11.381	11.961	
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>10.805</b>	<b>520.205</b>	<b>491.788</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>535.080</b>	<b>522.806</b>	<b>496.938</b>

## NOTA 16 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 2.013 mila euro (contro gli 1.990 mila euro al 31 dicembre 2021), ricomprende la quota corrente, pari a 1.764 mila euro, del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell’atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

## NOTA 17 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30/06/22	31/12/21	Variazione
Caparre e acconti	12.000	12.000	-
Debiti verso fornitori	21.390	15.488	5.903
<b>Debiti commerciali</b>	<b>33.390</b>	<b>27.488</b>	<b>5.903</b>
Debiti verso enti previdenziali	328	287	41
Altre passività correnti	1.562	1.323	239
<b>Debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>1.890</b>	<b>1.610</b>	<b>280</b>
<b>TOTALE</b>	<b>35.280</b>	<b>29.098</b>	<b>6.182</b>

L'importo si è incrementato rispetto a quello del 31 dicembre 2021.

Si segnala in particolare:

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, che si è sensibilmente incrementata in virtù dei debiti per fatture – che scadranno nel secondo semestre del 2022 – emesse o da emettere dall’ATI SUEZ-SEMP per i lavori di ripristino ambientale;
- la posta “*caparre e acconti*” che è composta (i) per 10 milioni di euro dai due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017 e (ii) per 2 milioni di euro a seguito della sottoscrizione del Master agreement con EVD Milan S.r.l. società appartenente al gruppo CTS Eventim per la realizzazione dell’Arena.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 654 mila (si rimanda alla Nota 32 – Rapporti con parti correlate).

## **NOTA 18 – STRUMENTI FINANZIARI**

In esecuzione di quanto previsto nell'accordo (PDA) sottoscritto con Lendlease in data 1° novembre 2017, l'assemblea straordinaria degli azionisti di Milano Santa Giulia S.p.A. del 21 novembre 2017 ha deliberato l'emissione, in unica tranche, sino ad un importo massimo di euro 1.200, di massimi n. 10 strumenti finanziari partecipativi ai sensi dell'articolo 2346, sesto comma, del codice civile aventi valore nominale unitario di euro 120 cadauno.

La medesima assemblea del 21 novembre ha conseguentemente adottato un nuovo testo di statuto che, ferme ed invariate restando la denominazione, la sede, l'oggetto, la durata e la data di chiusura degli esercizi sociali, contempla in particolare e tra l'altro l'emissione degli Strumenti Finanziari Partecipativi e la relativa disciplina, oltre all'eliminazione del valore nominale espresso delle azioniconstituenti il capitale sociale.

Gli strumenti finanziari partecipativi sono stati emessi a favore di Lendlease MSG North S.r.l. – in data 29 novembre 2017 – a fronte dell'apporto in denaro di una somma di nominali euro 1.200 a favore di Milano Santa Giulia S.p.A.

## **NOTA 19 – 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 2021 e sono interamente rappresentate dall'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree il cui valore di carico consolidato è pari a 209.093 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 pignoratizio e quindi senza limitazione sul controllo delle società.

## **NOTA 20 – 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 sono pari a euro 200.993 migliaia (come nel precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- euro 175.993 migliaia relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 25.000 mila a garanzia di contratti di locazione.

Le fidejussioni prestate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo ammontano invece a euro 2.811 migliaia (di cui euro 160 mila prestate da parti correlate) contro gli euro 2.770 migliaia del precedente esercizio, e sono così dettagliate:

- euro 2.651 migliaia (2.610 migliaia nel precedente esercizio) relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo;
- euro 160 mila (come nel precedente esercizio) relative a garanzie correlate con l'iniziativa



di sviluppo Milano Santa Giulia;

### 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
271	264	150	3	-

CAPITALE RESIDUO				
0-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
256	255	148	3	-

## INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato nel paragrafo 2.5 – Risk Management e continuità aziendale (nella sezione Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia COVID-19).

### NOTA 21 – RICAVI

Di seguito si indica la composizione della posta “*Ricavi*”:

	30/06/22	30/06/21
Affitti	184	20
Vendita aree	-	18
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>184</b>	<b>38</b>

I ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” nel primo semestre 2022 sono principalmente relativi ad alcuni locali dell’immobile sito in Torri del Quartesolo che sono stati concessi in locazione all’USLL di Vicenza ad uso hub vaccinale.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 29 “Informativa di settore”.

### NOTA 22 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta ad euro 280 mila (contro i 162 mila del primo semestre 2021) ed è principalmente composta da rivalse da inquilini e da ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 29 “Informativa di settore”.

## NOTA 23 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30/06/22	30/06/21
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.415	1.693
Gestione immobili	370	262
Consulenze, legali e notarili	1.303	571
Commissioni su fidejussioni	1.324	1.355
Altri servizi	1.454	1.416
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>5.865</b>	<b>5.296</b>

Le poste che compongono il saldo sono sostanzialmente in linea con il precedente semestre ad eccezione dei costi per “*consulenze, legali e notarili*” il cui significativo incremento è correlato alle molteplici attività svolte con l’ausilio degli advisor nell’ambito della rivisitazione in corso degli accordi con Lendlease e le banche come meglio specificato nel paragrafo 2.3 “descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

Si segnala infine che la voce “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 405 mila, rilevati verso parti correlate come indicato nella Nota 32.

## NOTA 24 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	30/06/22	30/06/21
Salari e stipendi	1.277	1.437
Oneri sociali	437	491
Trattamento fine rapporto	117	118
Altri costi	9	4
<b>TOTALE COSTI DEL PERSONALE</b>	<b>1.839</b>	<b>2.051</b>

I costi del personale dipendente si sono lievemente ridotti rispetto al precedente semestre.

### Consistenza del personale:

Di seguito la tabella che riassume la consistenza del personale e la movimentazione dell’esercizio:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	30/06/2022	Media del periodo
Dirigenti	7		(1)	6	6
Impiegati e quadri	22	1	(2)	21	21
<b>TOTALE</b>	<b>29</b>			<b>27</b>	<b>27</b>

## NOTA 25 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30/06/22	30/06/21
IVA indetraibile	16	32
Accantonamenti per rischi e oneri	830	100
IMU	463	470
Svalutazioni e perdite su crediti	-	3
Accordi transattivi	-	5
Altri costi operativi	134	115
<b>TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI</b>	<b>1.443</b>	<b>725</b>

Il sensibile incremento è imputabile alla voce *“accantonamento per rischi ed oneri”*. Nel presente semestre sono stati accantonati euro 830 mila a fronte di oneri relativi ad advisor finanziari che non sono ancora certi nell’an e nel quantum, come indicato nella nota 13 *“Fondi per rischi ed oneri”*.

## NOTA 26 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a circa 341 migliaia di euro (contro le 508 migliaia di euro al 30 giugno 2021), è relativa a proventi connessi al rilascio dell’attualizzazione su crediti.

## NOTA 27 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 5.324 migliaia di euro (di cui 4.601 mila riferite a parti correlate come indicato nella Nota 32) è così composta:

	30/06/22	30/06/21
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	5.046	4.427
Interessi passivi su operazioni di rilocalizzazione	17	19
Altri oneri e commissioni	261	26
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>5.324</b>	<b>4.472</b>

Si segnala (i) l'incremento della voce “*interessi su finanziamenti bancari e mutui*” correlato alle erogazioni di nuova finanza a valere sulla linea corporate mentre e (ii) l'incremento della voce “*altri oneri e commissioni*” è riconducibile alle commissioni erogate sull'operazione di factoring per smobilizzare il credito verso Lendlease come meglio indicato nella Nota 7.

## NOTA 28 – IMPOSTE

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	30/06/22	30/06/21
IRES		27
Imposte esercizi precedenti		2
Imposte differite	13	21
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>13</b>	<b>49</b>

Si rimanda alla Nota 5 per quanto riguarda le “*imposte differite*”.

## NOTA 29 – INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 30 giugno 2022 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ricavi	20	38	0	0	164	0	0	0	184	38
Variazione delle rimanenze	312	754	0	0	0	227	0	0	312	981
Altri proventi	89	14	0	0	151	0	40	148	280	162
<b>Valore della Produzione</b>	<b>421</b>	<b>806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315</b>	<b>227</b>	<b>40</b>	<b>148</b>	<b>776</b>	<b>1.181</b>
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(3.702)	(3.074)	0	0	(355)	(697)	(1.808)	(1.525)	(5.865)	(5.296)
Costi del personale	(520)	(727)	0	0	0	0	(1.319)	(1.323)	(1.839)	(2.050)
Altri costi operativi	(1.159)	(202)	0	0	(160)	(313)	(124)	(210)	(1.443)	(725)
<b>EBITDA</b>	<b>(4.960)</b>	<b>(3.197)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(200)</b>	<b>(783)</b>	<b>(3.211)</b>	<b>(2.910)</b>	<b>(8.371)</b>	<b>(6.890)</b>
Ammortamenti	(19)	(12)	0	0	0	(8)	(929)	(930)	(948)	(950)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0	0	0	0	(7)	0	0	0	(7)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(4.979)</b>	<b>(3.209)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(200)</b>	<b>(798)</b>	<b>(4.140)</b>	<b>(3.840)</b>	<b>(9.319)</b>	<b>(7.847)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto										
Proventi/(oneri) finanziari									(4.983)	(3.964)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>									<b>(14.302)</b>	<b>(11.811)</b>
Imposte sul reddito del periodo									(13)	(49)
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>									<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									0	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>									<b>(14.315)</b>	<b>(11.860)</b>
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(14.315)	(11.860)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2022 sono le seguenti:

<b>Attività e Passività di Settore</b>					
(valori in migliaia)	<b>Sviluppo</b>	<b>Reddito</b>	<b>Trading</b>	<b>Importi non allocati</b>	<b>Totale</b>
Attività del settore	646.021	182	15.939	39.733	<b>701.875</b>
Attività destinate alla vendita	3.000				<b>3.000</b>
<b>Totale attività</b>	<b><u>649.021</u></b>	<b><u>182</u></b>	<b><u>15.939</u></b>	<b><u>39.733</u></b>	<b><u>704.875</u></b>
Passività del settore	184.506	404	469	438.052	<b>623.431</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita					
<b>Totale passività</b>	<b><u>184.506</u></b>	<b><u>404</u></b>	<b><u>469</u></b>	<b><u>438.052</u></b>	<b><u>623.431</u></b>

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2021 sono le seguenti:

<b>Attività e Passività di Settore</b>					
(valori in migliaia)	<b>Sviluppo</b>	<b>Reddito</b>	<b>Trading</b>	<b>Importi non allocati</b>	<b>Totale</b>
Attività del settore	673.569	192	15.950	42.282	<b>731.993</b>
<b>Totale attività</b>	<b><u>673.569</u></b>	<b><u>192</u></b>	<b><u>15.950</u></b>	<b><u>42.282</u></b>	<b><u>731.993</u></b>
Passività del settore	204.081	387	413	431.353	<b>636.234</b>
<b>Totale passività</b>	<b><u>204.081</u></b>	<b><u>387</u></b>	<b><u>413</u></b>	<b><u>431.353</u></b>	<b><u>636.234</u></b>

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

A seguito della cessione del fabbricato SKY avvenuta nel corso del 2019, non vi sono attualmente altre attività nel settore “Reddito”; si segnala comunque che gli importi presenti nella colonna “Reddito” si riferiscono ad attività e passività residuali riconducibili alle società che detenevano gli immobili classificati a “Reddito”.

## NOTA 30 – 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 alle Note 12 e 13;
- b. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 5;
- c. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 6;
- d. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 7;
- e. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 3, 16 e 17;
- f. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 3;
- g. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 1;
- h. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 4 e 14;
- i. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 11 e 15;



## NOTA 31 – 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 da quella finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie e commerciali al 30 giugno 2022, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, 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	(24.745)	(2.352)	(20.796)	(568)	(1.029)		
Passività finanziarie	(532.505)		(9.587)	(522.765)	(150)	(3)	
<b>30 giugno 2022 - Totale</b>	<b>(557.250)</b>	<b>(2.352)</b>	<b>(30.383)</b>	<b>(523.333)</b>	<b>(1.179)</b>	<b>(3)</b>	

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(18.510)	(2.714)	(14.736)	(548)	(512)		
Passività finanziarie	(530.023)		(7.768)	(260)	(521.995)		
<b>31 dicembre 2021 - Totale</b>	<b>(548.533)</b>	<b>(2.714)</b>	<b>(22.504)</b>	<b>(808)</b>	<b>(522.507)</b>		

## NOTA 32 – 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

30/06/2022

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture						
Società Correlate (Istituti di credito)		1.480	10		(409.074)	(654)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>		<b>1.480</b>	<b>10</b>		<b>(409.074)</b>	<b>(654)</b>

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

### RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2022

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)				(405)	(4.092)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>(405)</b>	<b>(4.092)</b>

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

Firmato Claudio Calabi (Presidente)

### 3.6 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE

**Bilancio consolidato al 30 giugno 2022**

#### ELENCO IMPRESE CONTROLLATE INCLUSE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Denominazione	Sede	Capitale	% ale	
Milano Santa Giulia S.p.A	Milano	139.041	100	
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)

(1) percentuale detenuta da Milano Santa Giulia S.p.A.

(2) percentuale detenuta da Risanamento Europa 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 2022.

Si attesta, inoltre, che il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022:

- 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, 29 luglio 2022

Claudio Calabi  
*Presidente*



Silvio Di Loreto  
*Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari*



## **5 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**



# Risanamento S.p.A.

**Bilancio consolidato semestrale abbreviato al  
30 giugno 2022**

**Relazione di revisione contabile limitata sul  
bilancio consolidato semestrale abbreviato**



EY S.p.A.  
Via Meravigli, 12  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 722122037  
ey.com

## Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della  
Risanamento S.p.A.

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal prospetto di conto economico consolidato e complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative al bilancio consolidato della Risanamento S.p.A. e controllate (Gruppo Risanamento) al 30 giugno 2022. 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. È 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.

### 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 2022 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.



### **Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale**

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Continuità aziendale" della sezione "2.5 - Risk Management e continuità aziendale" del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022, in cui gli Amministratori indicano la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della capogruppo Risanamento S.p.A. di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022. Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Milano, 3 agosto 2022

EY S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto Romeo', is written over the printed name and title.

Alberto Romeo  
(Revisore Legale)