



## RISANAMENTO SpA

### COMUNICATO STAMPA

#### APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2023

- **Utile consolidato netto di 16,7 milioni di euro, rispetto alla perdita consolidata netta di 21,1 milioni di euro al 30 settembre 2022**
- **Posizione finanziaria consolidata netta positiva pari a 55,5 milioni di euro rispetto a 567,4 milioni di euro (negativi) al 31 dicembre 2022 e 546,8 milioni di euro (negativi) al 30 settembre 2022**
- **Patrimonio consolidato netto pari a 58,6 milioni contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 e i 74,7 milioni di euro al 30 settembre 2022**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi in data odierna sotto la presidenza del Dott. Claudio Calabi, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2023 che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

	30/09/23	30/09/22	31/12/22
Fatturato	586.740	276	370
Variazione rimanenze	(536.044)	413	567
Altri proventi	6.029	365	1.544
<b>Valore della produzione</b>	<b>56.725</b>	<b>1.054</b>	<b>2.481</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>37.016</b>	<b>(11.957)</b>	<b>(40.228)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>14.395</b>	<b>(13.386)</b>	<b>(42.149)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>17.758</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(53.785)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>	<b>(1.100)</b>		
<b>Risultato netto</b>	<b>16.658</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(53.785)</b>

	30/09/23	30/09/22	31/12/22
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>111.128</b>	<b>647.063</b>	<b>647.187</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>58.632</b>	<b>74.683</b>	<b>41.974</b>
<b>PFN</b>	<b>55.457</b>	<b>(546.800)</b>	<b>(567.359)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>121.219</b>	<b>634.755</b>	<b>665.102</b>

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2023 espone un risultato netto positivo pari a 16,7 milioni di euro che si confronta con il dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno corrispondente ad una perdita di 21,1 milioni di euro.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

L'inversione di tendenza del risultato economico, unitamente ai dati finanziari e patrimoniali, è strettamente correlata agli effetti rivenienti dal perfezionamento intervenuto a fine giugno 2023 dell'operazione Project Starfighter ("Project Starfighter").

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto – positivamente influenzato dal risultato di periodo - si attesta a 58,6 milioni di euro contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 mentre la posizione finanziaria netta a seguito della totale esdebitazione del gruppo passa in campo positivo e risulta pari a 55,5 milioni di euro e si raffronta con il dato registrato al 31 dicembre 2022 negativo per 567,4 milioni di euro.

L'evento principale intercorso nei primi nove mesi del 2023 è sicuramente quello correlato alla definizione del Project Starfighter ovvero degli accordi conclusivi redatti sulla base dei term sheet vincolanti sottoscritti nel mese di marzo con Lendlease e le banche finanziatrici del gruppo Risanamento ("Banche") volti a rimodulare in maniera significativa il Project Development Agreement sottoscritto nel 2017 ("PDA") con Lendlease Europe Holdings Limited e Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") relativo all'iniziativa Milano Santa Giulia. Infatti in data 29 giugno 2023 sono stati sottoscritti – in esecuzione dei sopracitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'operazione e i termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia.

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi - in data 30 giugno sono stati perfezionati, a cura del Notaio Carlotta Marchetti, gli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al corrispettivo di 648 milioni di euro in linea con il fair market value, al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il "Fondo"), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Inoltre l'operazione Project Starfighter - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento – consente, inter alia (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere, con riferimento all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, ai propri impegni per le opere di bonifica ed infrastrutturali assunti con le autorità pubbliche e (ii) l'estinzione dell'intero suo indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario pari alla data del 30 giugno 2023 a circa euro 572 milioni di euro.

Il Gruppo Risanamento rimane responsabile del completamento, anche attraverso delle linee di credito messe a disposizione dal Fondo, della bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Pallese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Con il perfezionamento del Project Starfighter si conclude positivamente il percorso di valorizzazione dell'area di Milano S. Giulia avviato nel 2017, così da consentire il completamento del quartiere che rappresenta una centralità urbana di grande importanza, anche considerando che l'Arena di Milano Santa Giulia ospiterà diverse gare durante l'evento olimpico di Milano Cortina 2026.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

Altro evento rilevante è sicuramente quello intercorso in data 9 maggio 2023 in cui la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto l'atto di vendita del c.d. "Lotto Arena" con EVD Milan S.r.l., società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte.

Il Gruppo CTS Eventim è ad oggi uno dei principali operatori internazionali nel campo dell'intrattenimento dal vivo, che gestisce alcune delle arene per eventi più rinomate in Europa, come l'arena LANXESS di Colonia, la KB Hallen di Copenaghen, il Waldbühne di Berlino e l'EVENTIM Apollo di Londra.

Infine, con riferimento specifico al profilo operativo connesso allo sviluppo della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, sono proseguite nel periodo tutte le attività correlate alla progettazione delle opere infrastrutturali previste dal progetto; procedono inoltre le opere di bonifica delle aree così come previste dal contratto di appalto e dal progetto esecutivo di bonifica dell'area approvato.

\*\*\*\*

Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2023 sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nelle attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica e degli accordi definitivi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter con Lendlease e gli istituti bancari, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno 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.

Alla luce di quanto sopra, l'esercizio 2023, anche in considerazione degli effetti non ricorrenti generati dalla citata operazione Project Starfighter in gran parte già recepiti nella presente rendicontazione ed in assenza di effetti generati da eventi straordinari, potrà registrare un risultato di segno positivo (e quindi in controtendenza rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2022) seppur di importo ridotto rispetto a quello evidenziato nel resoconto intermedio al 30 settembre 2023.

\*\*\*\*

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



## RISANAMENTO SpA

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

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

In relazione all'indebitamento finanziario ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2023 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants non rispettati.

**2. Stato di implementazione del piano finanziario del Gruppo Risanamento**

Il Consiglio di Amministrazione in data 2 febbraio 2023 ha approvato le Linee Guida Strategiche del gruppo Risanamento per il biennio 2023-2024 in continuità con quelle del biennio precedente. Al riguardo, come in precedenza illustrato, relativamente all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, nel periodo di riferimento, ha trovato attuazione l'Operazione Project Starfighter.

Per quanto concerne la valorizzazione degli ulteriori asset di Gruppo si segnala quanto segue:

**Immobile di via Grosio in Milano**

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito 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 2022. Si attende entro la fine dell'autunno la convocazione da parte del Comune di Milano della Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori.

Nel frattempo, sono già stati predisposti gli appositi studi di carattere ambientale per attestare la non necessità di prevedere attività di bonifica come la non necessità di prevedere opere di compensazione per potenziali impatti viabilistici.

**Immobile in Torri di Quartesolo (VI)**

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, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022: il deposito presso il protocollo del Comune è avvenuto alla fine dello scorso mese di luglio ed è già iniziato il confronto con l'Amministrazione teso a completare l'istruttoria del Piano.

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

### EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

- In data 16 ottobre 2023 la società controllata Ri Rental Srl ha riscattato da Unicreditleasing - con atto notarile stipulato tra le parti - l'immobile ubicato in via Grosio a Milano estinguendo contestualmente il contratto di leasing in essere. Il prezzo per il riscatto è stato pari a 10.000 euro così come previsto dalle clausole contrattuali.  
Pertanto la società a far data dalla stipula dell'atto ha acquisito la piena titolarità del bene immobile in oggetto.
- In data 25 ottobre 2023 il Direttore Generale, Ing. Davide Albertini Petroni, ha rassegnato le proprie dimissioni. Resterà in carica fino al 31 dicembre p.v..  
L'ing Albertini Petroni - dopo aver concluso la propria missione in Risanamento, in particolare con riferimento all'iter di valorizzazione dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, in relazione alla quale lo scorso 30 giugno la Società ha formalizzato con il Gruppo LendLease il closing della c.d. Operazione Starfighter - intende infatti accogliere l'opportunità di un nuovo incarico professionale.  
La Società provvederà al necessario adeguamento del proprio sistema di deleghe e procure.

\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2023 sarà messo a disposizione del pubblico, presso la sede sociale in Milano, via Bonfadini n. 148, nonché sul sito internet <http://www.risanamentospa.com/bilanci-e-relazioni/> e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket-Storage, all'indirizzo [www.emarketstorage.it](http://www.emarketstorage.it), nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente. Della messa a disposizione sarà altresì data comunicazione al mercato mediante pubblicazione di avviso finanziario.

Milano, 2 novembre 2023

**Per informazioni:**

**Investor Relator:**

Giuseppe Colli

Tel. +39 02 4547551

**Barabino & Partners S.p.A.:**

Sabrina Ragone

[s.ragone@barabino.it](mailto:s.ragone@barabino.it)

Carlotta Bernardi

[c.bernardi@barabino.it](mailto:c.bernardi@barabino.it)

Tel. +39 02 72023535

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	30 settembre 2023	31 dicembre 2022
Attività non correnti:		
Attività immateriali a vita definita	85	135
Immobili di proprietà	8.400	30.478
Altri beni	675	2.699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	100	-
Crediti vari e altre attività non correnti	160	782
Attività per imposte anticipate	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>9.420</b>	<b>34.094</b>
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	111.128	647.187
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	1.552	13.546
<i>di cui con parti correlate</i>	10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	55.851	9.249
<i>di cui con parti correlate</i>	32.399	9.221
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>168.531</b>	<b>669.982</b>
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria	1.900	3.000
<b>ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>	<b>1.900</b>	<b>3.000</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>	<b>179.851</b>	<b>707.076</b>
Patrimonio netto:		
quota di pertinenza della Capogruppo	58.632	41.974
quota di pertinenza dei Terzi		
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>58.632</b>	<b>41.974</b>
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	41	36.687
<i>di cui con parti correlate</i>	-	36.659
Benefici a dipendenti	2.146	2.021
Passività per imposte differite	3.825	13.151
Fondi per rischi e oneri futuri	47.888	58.166
Debiti vari e altre passività non correnti	-	866
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>53.900</b>	<b>110.891</b>
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	353	529.601
<i>di cui con parti correlate</i>	206	411.918
Debiti tributari	4.857	1.891
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	62.109	22.719
<i>di cui con parti correlate</i>	667	656
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>67.319</b>	<b>554.211</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita: di natura finanziaria	-	-
<b>PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>	<b>121.219</b>	<b>665.102</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>	<b>179.851</b>	<b>707.076</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	30 settembre 2023	30 settembre 2022
Ricavi	586.740	276
Variazione delle rimanenze	(536.044)	413
Altri proventi	6.029	365
<b>Valore della produzione</b>	<b>56.725</b>	<b>1.054</b>
Costi per servizi	(15.606)	(8.463)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(610)</i>	<i>(611)</i>
Costi del personale	(2.484)	(2.826)
Altri costi operativi	(1.619)	(1.722)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>	<b>37.016</b>	<b>(11.957)</b>
Ammortamenti	(998)	(1.429)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(21.623)	-
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>14.395</b>	<b>(13.386)</b>
Proventi finanziari	3.907	361
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>445</i>	<i>-</i>
Oneri finanziari	(6.654)	(8.032)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(5.189)</i>	<i>(6.292)</i>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>11.648</b>	<b>(21.057)</b>
Imposte sul reddito del periodo	6.110	(19)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>17.758</b>	<b>(21.076)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita	(1.100)	-
<i>di cui con parti correlate</i>		
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>	<b>16.658</b>	<b>(21.076)</b>
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	16.658	(21.076)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-