



RISANAMENTO SpA

COMUNICATO STAMPA

APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2019

- **Perdita consolidata pari ad euro 9,7 milioni di euro significativamente inferiore rispetto a quella registrata al 30 settembre 2018 (perdita di 18,2 milioni di euro)**
- **Posizione finanziaria consolidata netta pari a 680 milioni di euro (negativa) a fronte di 658 milioni di euro (negativi) registrati al 30 settembre 2018 e di 664 milioni di euro (negativi) registrati al 31 dicembre 2018**
- **Patrimonio consolidato netto positivo pari 133 milioni di euro a fronte di 149 milioni di euro al 30 settembre 2018 e 143 milioni di euro al 31 dicembre 2018**

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 2019 che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

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

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

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

Si segnala che il patrimonio netto si attesta a 132,9 milioni di euro contro i 142,5 milioni di euro del 31 dicembre 2018 ed i 149,4 milioni di euro al 30 settembre 2018 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 680 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2018 (664 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2018 (658 milioni di euro negativi). Si ricorda che la posizione finanziaria netta include 220,2 milioni di euro di passività destinate alla



RISANAMENTO SpA

vendita correlate al complesso Sky (che come già comunicato al mercato è stato ceduto nei primi giorni del mese di ottobre).

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2018 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per i prossimi mesi, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta – anche alla luce della intervenuta cessione del complesso Sky - alla valorizzazione delle proprietà di immobili “trading” presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentreranno sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma mentre per l'area Sud (già edificata per l'85%) è stato dato corso – nell'ambito ed in esecuzione dell'accordo di Joint Venture sottoscritto sempre con Lendlease – all'inizio della realizzazione dei piani interrati dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l'edificazione.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2019 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti delle eventuali cessioni, risulterà di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2018.

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

2. Stato di implementazione del piano finanziario del Gruppo Risanamento

La società sta operando secondo le Linee Guida Strategiche per il biennio 2019-2020 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 4 febbraio 2019, le quali (A) confermano la già avviata valorizzazione degli asset in portafoglio e (B) prevedono lo studio di un piano che sviluppi nuove opportunità strategiche.

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 2 ottobre 2019 la società Sviluppo Comparto 3 S.r.l. ("SC3"), in qualità di venditrice, indirettamente controllata per il tramite di Milano Santa Giulia S.p.A., e la società Ream SGR S.p.A. ("REAM") per conto del fondo immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori professionali denominato Lendlease Global Commercial Italy Fund, in qualità di acquirente, hanno perfezionato il contratto di vendita (l'"Atto di Vendita") del c.d. Complesso Sky.

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

Il prezzo di cessione pari a Euro 262,5 milioni, al netto di imposte e tasse applicabili, è stato interamente corrisposto; per tutti i dettagli dell'operazione si rinvia al comunicato stampa divulgato il 2 ottobre 2019.

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 2019 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.com, 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, 4 novembre 2019

Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli

Tel. +39 02 4547551

Barabino & Partners S.p.A.:

Sabrina Ragone

s.ragone@barabino.it

Elena Bacis

e.bacis@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

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

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

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2019	al 30.9.2019 a	3° trimestre 2018	al 30.9.2018 b	variazioni a - b	
					assolute	%
Ricavi	11.839	12.496	334	1.001	11.495	1.148
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>11.511</i>	<i>11.511</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>11.511</i>	
Variazione delle rimanenze	(11.284)	(10.870)	30	436	(11.306)	(2.593)
Altri proventi	40	938	615	862	76	9
Valore della produzione	595	2.564	979	2.299	265	12
Costi per servizi	(2.215)	(7.400)	(2.323)	(7.360)	(40)	1
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(277)</i>	<i>(810)</i>	<i>(316)</i>	<i>(840)</i>	<i>30</i>	
Costi del personale	(937)	(3.010)	(907)	(3.010)	-	-
Altri costi operativi	(337)	(1.260)	(616)	(2.025)	765	(38)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(2.894)	(9.106)	(2.867)	(10.096)	990	(10)
Ammortamenti	(467)	(1.395)	(451)	(1.358)	(37)	3
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	-	(25)	(51)	(61)	36	(59)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(3.361)	(10.526)	(3.369)	(11.515)	989	(9)
Proventi finanziari	16	505	54	125	380	304
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>11</i>	<i>18</i>	<i>64</i>	<i>(53)</i>	
Oneri finanziari	(3.121)	(7.353)	(3.195)	(9.581)	2.228	(23)
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(1.693)</i>	<i>(4.929)</i>	<i>(2.596)</i>	<i>(7.676)</i>	<i>2.747</i>	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(6.466)	(17.374)	(6.510)	(20.971)	3.597	(17)
Imposte sul reddito del periodo	306	102	(8)	(25)	127	(508)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAME	(6.160)	(17.272)	(6.518)	(20.996)	3.724	(18)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	1.156	7.592	769	2.764	4.828	175
<i>di cui con parti correlate</i>	<i>(1.330)</i>	<i>(3.988)</i>	<i>(1.386)</i>	<i>(4.133)</i>	<i>145</i>	
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(5.004)	(9.680)	(5.749)	(18.232)	8.552	(47)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(5.004)	(9.680)	(5.749)	(18.232)	8.552	(47)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	-

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