



RISANAMENTO SpA

**APPROVATO PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO
E BILANCIO CONSOLIDATO 2019**

- **Risultato netto consolidato positivo per 4,0 milioni in netta controtendenza rispetto al risultato netto negativo consolidato di 25,1 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Posizione finanziaria netta negativa consolidata pari a 455,4 milioni di euro, in significativo miglioramento rispetto i 664,4 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Patrimonio netto di Gruppo pari a 146,5 milioni di euro (al 31 dicembre 2018 pari a 142,5 milioni di euro)**
- **Perdita netta Risanamento Spa di 1,7 milioni di euro, in sensibile riduzione rispetto alla perdita di 28,7 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Approvate le Linee guida strategiche 2020-2022**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi in data odierna sotto la presidenza del Dott. Claudio Calabi, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2019 evidenzia a livello consolidato un risultato netto positivo di 4,0 milioni di euro in decisa controtendenza rispetto al dato registrato negli ultimi anni e in particolare alla perdita di 25,1 milioni registrata nel 2018.

L'evento principale - di natura straordinaria e non ricorrente - che ha contribuito al conseguimento di tale risultato è costituito dall'operazione di cessione del complesso immobiliare locato a Sky avvenuta lo scorso 2 ottobre 2019. Tale cessione ha infatti generato una plusvalenza netta di oltre 20 milioni di euro senza dimenticare peraltro il positivo effetto registrato sulla posizione finanziaria netta con un miglioramento di circa 240 milioni di euro.

Il risultato di esercizio ha inoltre beneficiato (i) della consistente riduzione degli oneri finanziari (circa 4 milioni di euro rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) in virtù 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; viene infine confermata la stabilizzazione dei costi di gestione frutto del processo di revisione organizzativa e strutturale, attuato negli scorsi esercizi.

Sotto il profilo strategico lo sviluppo della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano ha (e potrà nell'esercizio 2020) beneficiare dell'evento intercorso il 24 giugno 2019, data in cui il Comitato Internazionale Olimpico (CIO) ha assegnato l'organizzazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alle città di Milano e Cortina confermando lo svolgimento

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



RISANAMENTO SpA

delle gare di Hockey su ghiaccio nell'arena prevista dalla Variante al progetto di sviluppo dell'area nord di Milano Santa Giulia in corso di approvazione.

Al riguardo si evidenzia che la proposta definitiva di Variante del Progetto Milano Santa Giulia è stata depositata il 21 novembre 2019, insieme alla bozza del Rapporto Ambientale riguardante la VAS. La documentazione protocollata è stata inoltrata ai settori comunali competenti affinché questi emettano il parere di conformità con il quale si autorizza la “messa a disposizione del pubblico” (pubblicazione). Questa, verosimilmente, avverrà nel mese di febbraio 2020.

Al termine di questa fase, poi, sarà attivata la procedura PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) la cui conclusione – prevista entro il quarto trimestre 2020 - costituirà la definitiva approvazione della Variante.

Con riferimento infine ai principali indicatori patrimoniali si segnala che il patrimonio netto si attesta a 146,5 milioni di euro contro i 142,5 milioni di euro del 31 dicembre 2017, mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 455 milioni di euro (negativa) in netto sensibile miglioramento rispetto ai 664 milioni di euro (negativa) del 31 dicembre 2018.

I principali dati consolidati sono i seguenti:

€/000	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-17
Fatturato	12.836	1.331	3.015
Variazione delle rimanenze	(11.277)	(118)	(3.850)
Altri proventi	954	878	629
Valore della produzione	2.513	2.091	(206)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(13.098)	(14.173)	(21.448)
Risultato Operativo	(14.999)	(16.039)	(23.279)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(24.396)	(27.774)	(34.544)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	28.365	2.708	10.614
Risultato Netto	3.969	(25.066)	(23.930)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	642.005	872.988	873.115
Patrimonio Netto	146.501	142.532	167.598
Posizione Finanziaria Netta	(455.388)	(664.418)	(630.925)
Totale passività	583.440	810.167	809.408

Relativamente alla Capogruppo si anticipa che il risultato economico risulta anch'esso in netta controtendenza, pur restando in ambito negativo, attestandosi ad una perdita di 1,7 milioni di euro che si raffronta con quella registrata lo scorso esercizio di 28,7 milioni di euro.

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2019 si presenta negativo per 1,7 milioni di euro ma in sensibile miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 28,7 milioni di euro).

I principali dati della Capogruppo sono i seguenti:

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



RISANAMENTO SpA

€/000	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-17
Fatturato	2.601	2.179	3.997
Variazione delle rimanenze	(800)	(890)	(3.200)
Altri proventi	174	78	557
Valore della produzione	1.975	1.367	1.354
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus, e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(6.042)	(6.848)	(10.268)
Risultato Operativo	(249.674)	(25.570)	(28.608)
Risultato ante imposte	(6.445)	(31.216)	(34.115)
Risultato Netto	(1.710)	(28.658)	(34.362)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	16.377	17.177	18.067
Patrimonio Netto	167.584	169.293	197.952
Posizione Finanziaria Netta	(343.811)	(195.897)	(141.539)
Totale passività	444.160	690.610	665.502

N.B. Il risultato operativo comprende svalutazioni di partecipazioni per 243,5 milioni di euro. Tali svalutazioni sono connesse alla distribuzione di dividendi (248,5 milioni di euro) rilevati tra i proventi finanziari, con conseguente effetto sul risultato ante imposte.

Il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2019, pari a euro 642 milioni, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2019, di circa 667 milioni di euro.

In particolare, il portafoglio destinato allo sviluppo presenta un valore di bilancio consolidato di 607 milioni di euro rispetto al valore di mercato al 31 dicembre 2019 di 632 milioni di euro mentre il portafoglio di trading presenta un valore di bilancio consolidato di 35 milioni di euro in linea con il valore di mercato di 35 milioni di euro.

La variazione del patrimonio immobiliare nel bilancio consolidato è dettagliata nella tabella sotto riportata:

euro/000	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.12.2019
Portafoglio sviluppo	617.319	587	(11.364)	606.542
Portafoglio trading	35.945	500	(982)	35.463
Immobili destinati alla vendita	219.724		(219.724)	0
	872.988	1.087	(232.070)	642.005

Per quanto concerne l'importo dei finanziamenti direttamente allocabili al portafoglio immobiliare del Gruppo, si precisa che il debito finanziario correlato ai progetti di sviluppo ammonta a 67 milioni di euro mentre quello correlato agli immobili di trading risulta pari a 1 milione di euro.

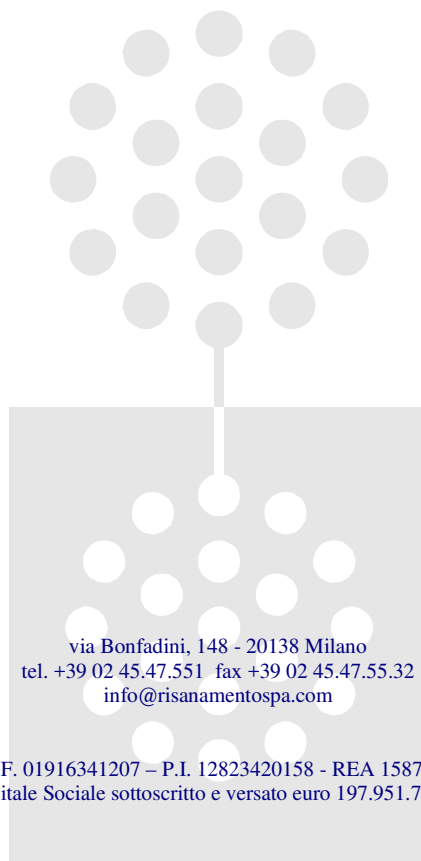
Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2020, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta – anche alla luce della intervenuta cessione del complesso Sky - alla valorizzazione delle proprietà di



RISANAMENTO SpA

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 fabbricati prevalentemente ad uso terziario dei lotti 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 2020 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti di eventuali cessioni, potrà risultare di segno negativo allineato ai risultati degli esercizi precedenti



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



RISANAMENTO SpA

Note informative richieste in data 23 giugno 2017 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 31 dicembre 2019 che alla data odierna non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziari intervenuta 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.

2. APPROVAZIONE E STATO DI IMPLEMENTAZIONE DI EVENTUALI PIANI INDUSTRIALI E FINANZIARI DEL GRUPPO RISANAMENTO

La società ha operato secondo le Linee Guida Strategiche aggiornate dal consiglio del 4 febbraio 2019.

➤ Valorizzazione degli asset di Gruppo:

➤ Milano Santa Giulia - Accordi con LendLease

- Joint Venture Agreement ("JVA") – Lotti Sud

Come noto, in data 11 giugno 2017 Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG") e Lendlease Italy S.r.l. (ora Lendlease MSG South S.r.l., di seguito "LL South") hanno sottoscritto un Joint Venture Agreement ("JVA"), come successivamente modificato, avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky).

Lo sviluppo immobiliare viene attuato mediante la società InTown S.r.l. ("InTown") proprietaria delle aree, il cui capitale sociale è detenuto al 50% da LL South e al 50% da MSG, la quale ha avviato i lavori propedeutici alla costruzione dei due fabbricati



RISANAMENTO SpA

di prossima realizzazione denominati Spark One e Spark Two, procedendo altresì all'affidamento degli incarichi per il relativo progetto architettonico, strutturale e impiantistico.

Si è conclusa la gara per individuazione dell'impresa esecutrice dei lavori di costruzione ed è stato sottoscritto il contratto di appalto (scadenziato in diverse fasi di attuazione autonome) che contiene anche le modifiche progettuali richieste dal futuro conduttore con il quale sono in fase avanzata di negoziazione, a seguito di trattative avviate da lungo tempo, i termini del contratto di locazione.

Alla luce di quanto descritto nel mese di settembre 2019 (con ritardo rispetto alla originaria tempistica di sviluppo) sono iniziati – pur in assenza di accordi definiti con un tenant - i lavori relativi alla costruzione di Spark One, cui faranno seguito nell'esercizio 2020 quelli di Spark Two.

Allo stato si prevede la consegna dei futuri fabbricati rispettivamente per la fine del 2021 / primo trimestre 2022.

In data 24 luglio 2019 la società controllata MSG ha stipulato con la società InTown un contratto di cessione di diritti edificatori (il "Contratto di Cessione") afferenti l'area costituente il progetto di sviluppo denominato Milano Santa Giulia.

Infatti, nella fase iniziale di progettazione dei fabbricati di futura realizzazione sui cosiddetti Lotti Sud era emersa la necessità - sia per una ottimizzazione del layout che per una maggiore valorizzazione dell'iniziativa - di ampliarne la cubatura trasferendo alla JVCo parte delle superfici edificabili insistenti sull'area convenzionalmente nota come i c.d. Lotti Nord, così incrementando la destinazione terziaria dell'area a ridosso della stazione ferroviaria e della metropolitana.

Pertanto, mediante la stipula del Contratto di Cessione, MSG ha venduto ad InTown la proprietà di diritti edificatori pari a complessivi metri quadrati 11.030 di slp terziaria dei quali, più precisamente, 10.423 metri quadrati di slp a destinazione direzionale (uffici) e 607 metri quadrati di slp a destinazione commerciale (retail), a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 14.354.090,00 oltre IVA, corrisposto nei termini e condizioni già comunicati al mercato.

Sempre nel contesto del JVA, mediante la sottoscrizione di ulteriore documentazione contrattuale, si era anche concesso (i) il riconoscimento, a favore di LL South, di un diritto di opzione per l'acquisto del Complesso Sky o dell'intera partecipazione in Sviluppo Comparto 3 S.r.l. ("SC3"), società controllata proprietaria del complesso Sky (congiuntamente l'"Opzione di acquisto Sky"), ad un prezzo in linea con il book value.

In data 2 ottobre 2019 SC3", in qualità di venditrice 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 del c.d. Complesso



RISANAMENTO SpA

Sky. L'atto di vendita è stato formalizzato in esecuzione del contratto di opzione sopra indicato (e come successivamente modificato). Il prezzo per l'acquisto del c.d. Complesso Sky, determinato in Euro 262,5 milioni, al netto di imposte e tasse applicabili, è stato interamente corrisposto contestualmente alla vendita.

I principali effetti patrimoniali, finanziari ed economici della cessione del c.d. Complesso Sky a livello consolidato sono i seguenti:

- la posizione finanziaria migliora complessivamente di circa Euro 240,3 milioni, a seguito dell'azzeramento del debito afferente il c.d. Complesso Sky per un importo complessivo di circa Euro 228,2 milioni, cui deve sommarsi un flusso positivo di cassa pari a circa Euro 12,1 milioni. Quest'ultimo importo si intende al netto del pagamento (i) della ulteriore quota di interessi contrattualmente pattuiti sul finanziamento e maturata solo al momento della vendita ("interessi accrued if you can") pari a circa Euro 16,3 milioni e (ii) del pagamento degli oneri accessori alla vendita (tra cui la retrocessione per competenza del canone di locazione percepito in via anticipata) per un totale di circa Euro 5,9 milioni. Si precisa altresì che la cassa complessivamente generata risulta pari a circa Euro 19,4 milioni, in quanto al flusso sopra indicato pari a Euro 12,1 milioni si sommano le disponibilità liquide rinvenienti dai canoni di locazione incassati e non più a servizio del debito per circa Euro 7,3 milioni;

- il conto economico registra una plusvalenza netta di circa Euro 20,8 milioni;

- il patrimonio netto vede un miglioramento di circa Euro 20,8 milioni in conseguenza della rilevazione della plusvalenza netta (come sopra indicata).

Si evidenziano infine i principali effetti economici che, su base annua, sono conseguenti all'operazione di cessione del c.d. Complesso Sky avvenuta in data odierna:

- minori ricavi per locazione per circa Euro 16,3 milioni;
- minori costi operativi ordinari e imposte per circa Euro 2 milioni;
- minori oneri finanziari per circa Euro 9,3 milioni.

Pertanto, alla luce dei dati sopra indicati, a seguito della cessione il Gruppo Risanamento contabilizzerà, su base annua, minori proventi per circa Euro 5 milioni.

- Project Development Agreement ("PDA") – Lotti Nord

Come noto, in data 1 novembre 2017 la Società con le controllate MSG ("MSG"), MSG Residenze S.r.l. ("MSG R" e, congiuntamente con MSG, le "Parti MSG"), Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") hanno sottoscritto un accordo vincolante denominato Project Development Agreement ("PDA"), come successivamente modificato, avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Nord, aree costituenti la maggior parte del progetto Milano Santa Giulia (con esclusione dei c.d. Lotti Sud e del Complesso Sky, questi ultimi già oggetto di separato accordo con altra società del



RISANAMENTO SpA

gruppo LendLease, come sopra indicato), in relazione alle quali è in corso l'iter di approvazione della variante al Masterplan e quello di approvazione del progetto definitivo di bonifica, per la realizzazione di circa 400.000 mq. di SLP, di cui il 50% ad uso residenziale, il 20% ad uso commerciale ed il 30% ad uso terziario e ricettivo.

L'efficacia del PDA era sospensivamente condizionata (i) all'approvazione della modifica della variante al Masterplan attualmente all'esame del Comune di Milano, con la conseguente sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica firmata con il Comune stesso, (ii) al sostegno delle banche finanziatrici del gruppo Risanamento, mediante il riscadenziamento dell'indebitamento attualmente in capo alla Società ed a MSG R nei confronti delle stesse, nonché mediante il reperimento di nuova finanza per sostenere i costi relativi alle attività di bonifica e alle opere di urbanizzazione generale rinvenienti dal progetto, successivamente rimborsati da Lendlease, con importo concordato man mano che lo sviluppo immobiliare procede. La condizione di cui sopra al punto (ii) si è verificata in data 20 luglio 2018, data di efficacia dell'Accordo di moratoria sottoscritto con le banche finanziatrici il giorno 11 luglio 2018. Pertanto l'efficacia del PDA risulta ad oggi sospensivamente condizionata esclusivamente all'approvazione della modifica della variante al Masterplan protocollate presso il Comune di Milano in data 21 novembre 2019.

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

Mediante la sottoscrizione del predetto "Heads of Terms", le parti hanno convenuto i principali termini e condizioni oggetto delle negoziazioni volte a definire gli accordi inerenti la costruzione e la gestione di un'arena all'interno dell'area Milano Santa Giulia (l'"Arena").

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

La realizzazione dell'Arena, ai termini e alle condizioni di cui al predetto "Heads of Terms" non vincolante, è sospensivamente condizionata, tra l'altro, all'approvazione della variante dell'"Accordo di Programma" del progetto Milano Santa Giulia, attesa nel corso dell'esercizio 2020.

Allo stato sono in corso e proseguiranno nei prossimi mesi tutti gli approfondimenti necessari tra le parti aventi l'obiettivo di formalizzare e definire un accordo vincolante

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



RISANAMENTO SpA

e la conseguente struttura contrattuale in tempi ragionevoli e coerenti per la realizzazione dell'opera rispetto anche agli impegni assunti nei confronti del Comitato Olimpico.

- Area Milano Santa Giulia – variante urbanistica – piano di bonifica

Nel corso del periodo in esame sono proseguite le attività propedeutiche sia alla approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (Area/Zona Nord).

E precisamente:

- (i) per quanto riguarda l'iter urbanistico relativo alle aree della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia ed in particolare la promozione dell'Accordo di Programma, a seguito di un intenso e complesso negoziato nel corso dell'anno, in data 21 novembre 2019 è stata depositata presso gli uffici competenti del Comune di Milano la proposta definitiva di Variante, insieme alla bozza del Rapporto Ambientale riguardante la VAS. La documentazione protocollata è stata inoltrata ai settori comunali competenti affinché questi emettano il parere di conformità con il quale si autorizza la “messa a disposizione del pubblico” (pubblicazione). Questa, verosimilmente, avverrà nel mese di febbraio 2020; al termine di questa fase, poi, sarà attivata la procedura PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) la cui conclusione – prevista entro il quarto trimestre 2020 - costituirà la definitiva approvazione della Variante.
- (ii) per quanto riguarda il Piano di Bonifica relativo alle aree della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in data In data 29 agosto gli Enti preposti hanno approvato l'Analisi di Rischio chiedendo che il Progetto Operativo di Bonifica sia depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020.

➤ **Immobilie di via Grosio in Milano**

La società, a seguito della disdetta del contratto di locazione da parte del conduttore FIAT del detto complesso immobiliare di circa 18.000 mq di superficie utile, ha presentato al Comune di Milano una proposta preliminare di variante di destinazione d'uso, al fine di aumentarne la potenziale redditività

La proposta di variante prevede la realizzazione di un palazzo uffici da 8000 mq ed una superficie a destinazione commerciale di cui 2500 mq circa di “ food court” e 7.500 di area retail.

Tale proposta è stata preliminarmente approvata dal Comune di Milano nel Novembre 2019, pertanto la Società, con l'ausilio di qualificati professionisti sta predisponendo una proposta definitiva di Variante che verrà protocollata nei prossimi mesi e che si auspica possa essere approvata nei successivi 12 mesi.

➤ **Immobilie in Torri di Quartesolo (VI)**

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



RISANAMENTO SpA

La società ha avviato la ricerca di uno o più conduttori al fine di avviare un processo di valorizzazione del complesso immobiliare, che si ricorda è costituito da due fabbricati rispettivamente di 15.000 mq e di 8.000 mq oltre a circa 2000 mq di strutture a servizio.

La valorizzazione del complesso avverrà anche attraverso contenuti investimenti di manutenzione straordinaria per adeguare i fabbricati alle esigenze dei nuovi conduttori.

➤ Cessioni di immobili / partecipazioni

- Cessione Volumetrie Milano Santa Giulia

Come già indicato precedentemente in data 24 luglio 2019 la società controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG") ha stipulato con la società InTown S.r.l. ("InTown") un contratto di cessione di diritti edificatori afferenti l'area costituente il progetto di sviluppo denominato Milano Santa Giulia.

- Complesso Sky

Come già indicato precedentemente, in data 2 ottobre 2019 SC3", in qualità di venditrice 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 del c.d. Complesso Sky. L'atto di vendita è stato formalizzato in esecuzione del contratto di opzione sopra indicato (e come successivamente modificato). Il prezzo per l'acquisto del c.d. Complesso Sky, determinato in Euro 262,5 milioni, al netto di imposte e tasse applicabili, è stato interamente corrisposto contestualmente alla vendita.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022 che confermano il proseguimento della già avviata valorizzazione degli asset in portafoglio, in via prioritaria con lo sviluppo del Progetto Milano Santa Giulia. Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha deciso di perseguire le seguenti attività di sviluppo volte a:

- 1) individuare e contribuire allo sviluppo delle zone limitrofe all'area MSG in partnership con Lendlease in un'ottica di ulteriore creazione di valore dell'area MSG già di proprietà;
- 2) proporsi quale co-partner con quota di minoranza per rilevare e portare a compimento iniziative immobiliari di sviluppo di piccola/media dimensione, localizzate nel nord Italia e prevalentemente nell'area di Milano, anche apportando le competenze acquisite nel tempo in tema di rigenerazione urbana;
- 3) possibile ingresso nel business residenziale BTR «build to rent» attraverso partnership/acquisizioni selezionate di piattaforme di gestione.

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



RISANAMENTO SpA

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.

Convocazione dell'assemblea

Il consiglio di amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 16 aprile 2020 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2020, con il seguente ordine del giorno:

1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;
 - 2.1 approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;
 - 2.2 deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998.

Documentazione

La documentazione relativa all'Assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del Consiglio di Amministrazione e le proposte deliberative sulle materie poste all'ordine del giorno, verrà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato *emarket-Storage*, all'indirizzo www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente. La documentazione sarà altresì disponibile, nei medesimi termini, sul sito internet della società (<http://www.risanamentospa.com/assemblee-azionisti/assemblee/assemblee-2020>).

Milano, 3 febbraio 2020

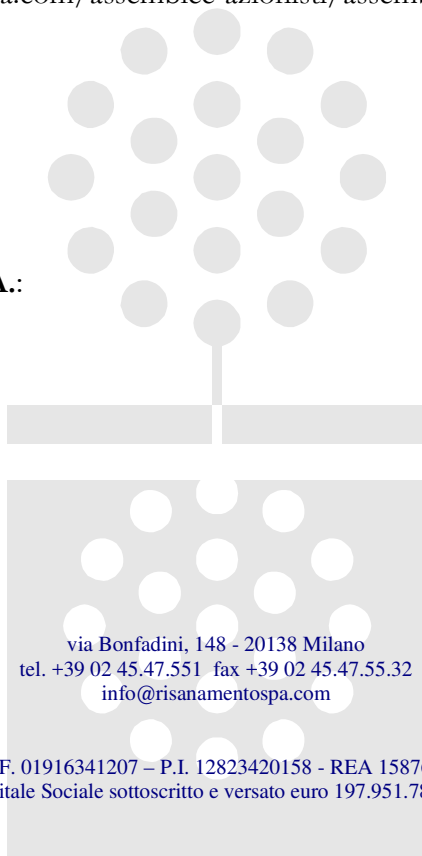
Per informazioni:

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)	31.12.2019	31.12.2018
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	102	35
	102	35
Attività materiali		
- Immobili di proprietà	35.605	37.336
- Altri beni	5.817	5.509
	41.422	42.845
Altre attività non correnti		
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	22.137	17.249
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	200	4.609
<i>di cui con parti correlate</i>	200	4.609
- Crediti vari e altre attività non correnti	9.685	143
<i>di cui con parti correlate</i>	9.550	-
	32.022	22.001
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	73.546	64.881
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	642.005	653.264
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4.773	6.466
<i>di cui con parti correlate</i>	10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9.617	4.577
<i>di cui con parti correlate</i>	9.362	4.330
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	656.395	664.307
Attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	-	3.787
<i>di cui con parti correlate</i>	-	3.787
di natura non finanziaria	-	219.724
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	-	223.511
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	729.941	952.699
Patrimonio netto:		
quota di pertinenza della Capogruppo	146.501	142.532
quota di pertinenza dei Terzi		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	146.501	142.532
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	459.340	444.758
<i>di cui con parti correlate</i>	350.317	336.521
Benefici a dipendenti	2.360	2.102
Passività per imposte differite	10.073	7.322
Fondi per rischi e oneri futuri	83.042	88.791
Debiti vari e altre passività non correnti	364	3.456
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	555.179	546.429
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	5.865	4.374
<i>di cui con parti correlate</i>	3.144	2.144
Debiti tributari	5.115	9.386
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	17.281	18.991
<i>di cui con parti correlate</i>	652	649
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	28.261	32.751
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:		
di natura finanziaria	-	228.259
<i>di cui con parti correlate</i>	-	137.367
di natura non finanziaria	-	2.728
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	-	230.987
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)	583.440	810.167
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	729.941	952.699

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
Ricavi	12.836	1.331
<i>di cui con parti correlate</i>	11.511	-
Variazione delle rimanenze	(11.277)	(118)
Altri proventi	954	878
Valore della produzione	2.513	2.091
Costi per servizi	(9.668)	(9.730)
<i>di cui con parti correlate</i>	(1.097)	(1.123)
Costi del personale	(4.143)	(4.078)
Altri costi operativi	(1.800)	(2.456)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	(13.098)	(14.173)
Ammortamenti	(1.876)	(1.805)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(25)	(61)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(14.999)	(16.039)
Proventi finanziari	505	192
<i>di cui con parti correlate</i>	11	79
Oneri finanziari	(9.639)	(12.931)
<i>di cui con parti correlate</i>	(6.715)	(10.391)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(24.133)	(28.778)
Imposte sul reddito del periodo	(263)	1.004
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(24.396)	(27.774)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	28.365	2.708
<i>di cui con parti correlate</i>	(12.015)	(5.503)
RISULTATO DEL PERIODO	3.969	(25.066)
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	3.969	(25.066)
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

RISANAMENTO SPA - CILIVISTICO - 31.12.2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

(euro)	31.12.2019	31.12.2018
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	91.806	35.470
	91.806	35.470
Attività materiali		
- Altri beni	354.489	91.747
	354.489	91.747
Altre attività non correnti		
- Partecipazioni in imprese controllate	531.912.732	392.602.732
- Crediti finanziari	48.359.241	429.857.318
<i>di cui con parti correlate</i>	48.359.241	429.857.317
- Crediti vari e altre attività non correnti	80.232	89.801
	580.352.205	822.549.851
Attività per imposte anticipate	4.110.780	6.793.737
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	584.909.280	829.470.805
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	16.376.719	17.176.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	9.478.580	10.107.319
<i>di cui con parti correlate</i>	8.594.773	6.116.546
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	979.336	3.148.157
<i>di cui con parti correlate</i>	950.908	3.121.043
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	26.834.635	30.432.195
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	611.743.915	859.903.000
PATRIMONIO NETTO (D)	167.583.830	169.293.441
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	374.218.601	359.989.069
<i>di cui con parti correlate</i>	265.208.863	252.977.909
Benefici a dipendenti	1.802.858	1.616.646
Fondi per rischi e oneri futuri	2.010.977	2.130.977
Debiti vari e altre passività non correnti	51.856	1.803.366
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	378.084.292	365.540.058
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	18.930.531	268.913.276
<i>di cui con parti correlate</i>	18.861.226	268.913.276
Debiti tributari	1.971.508	7.365.610
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	45.173.754	48.790.615
<i>di cui con parti correlate</i>	41.753.546	44.475.193
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	66.075.793	325.069.501
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)	444.160.085	690.609.559
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)	611.743.915	859.903.000

CONTO ECONOMICO SEPARATO

(euro)	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi	2.601.000	2.179.060
<i>di cui con parti correlate</i>	2.601.000	2.179.060
Variazione delle rimanenze	(800.000)	(890.000)
Altri proventi	173.992	78.433
Valore della produzione	1.974.992	1.367.493
Costi per servizi	(4.226.312)	(4.061.065)
<i>di cui con parti correlate</i>	(281.602)	(308.611)
Costi del personale	(2.855.884)	(2.802.542)
Altri costi operativi	(935.096)	(1.352.263)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	(6.042.300)	(6.848.377)
Ammortamenti	(116.933)	(37.551)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(243.515.000)	(18.683.725)
RISULTATO OPERATIVO	(249.674.233)	(25.569.653)
Proventi finanziari	253.723.798	14.132.564
<i>di cui con parti correlate</i>	5.222.729	14.095.090
Oneri finanziari	(10.494.311)	(19.779.034)
<i>di cui con parti correlate</i>	(8.366.367)	(17.398.213)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(6.444.746)	(31.216.123)
Imposte sul reddito del periodo	4.735.135	2.557.780
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(1.709.611)	(28.658.343)
Risultato netto da attività destinate alla vendita		
RISULTATO DEL PERIODO	(1.709.611)	(28.658.343)