



RISANAMENTO SpA

COMUNICATO STAMPA

APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2020

- **Perdita consolidata pari ad euro 20,3 milioni di euro che si confronta con il risultato negativo al 30 settembre 2019 di 9,7 milioni di euro (che beneficiava di componenti positivi non ricorrenti)**
- **Posizione finanziaria netta pari a circa 465,3 milioni di euro (negativa) sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2019 (455,4 milioni di euro negativi) e in significativo miglioramento rispetto al 30 settembre 2019 (679,9 milioni di euro negativi)**
- **Patrimonio consolidato netto pari a 126,2 milioni contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019 e i 132,9 milioni di euro al 30 settembre 2019**

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 2020 che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

| €/000 | 30-set-20 | 30-set-19 | 31-dic-19 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fatturato | 349 | 12.496 | 12.836 |
| Variazione delle rimanenze | 407 | (10.870) | (11.277) |
| Altri proventi | 2.431 | 938 | 954 |
| Valore della produzione | 3.187 | 2.564 | 2.513 |
| Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti | (11.495) | (9.106) | (13.098) |
| Risultato Operativo | (12.912) | (10.526) | (14.999) |
| Risultato derivante dalle attività in funzionamento | (20.325) | (17.272) | (24.396) |
| Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita | 0 | 7.592 | 28.365 |
| Risultato Netto | (20.325) | (9.680) | 3.969 |

| €/000 | 30-set-20 | 31-dic-19 | 30-set-19 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Patrimonio immobiliare (valore a bilancio) | 642.500 | 642.005 | 862.123 |
| Patrimonio Netto | 126.176 | 146.501 | 132.852 |
| Posizione Finanziaria Netta | (465.318) | (455.388) | (679.853) |
| Totale passività | 593.855 | 583.440 | 816.216 |

Il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2020 espone un risultato netto negativo di 20,3 milioni di euro in peggioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 9,7 milioni di euro) che peraltro aveva beneficiato di alcuni proventi positivi straordinari e non ricorrenti tra cui spiccava il rilascio di un fondo rischi per l'importo di circa 5 milioni di euro.

Al netto di tali benefici la causa del peggioramento registrato è da ascrivere sostanzialmente ad oneri non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 €/mil - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l'Agenzia delle Entrate. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non ricomprende più i benefici rivenienti dal complesso Sky ceduto nell'ottobre dello scorso anno.

Il patrimonio netto si attesta a 126,2 milioni di euro contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019 e i 132,9 milioni di euro al 30 settembre 2019 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 465,3 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2019 (455,4



RISANAMENTO SpA

milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2019 (679,9 milioni di euro negativi). Si ricorda che quest'ultima includeva 220,2 milioni di euro di passività destinate alla vendita correlate al complesso Sky (ceduto nei primi giorni del mese di ottobre 2019).

Con riferimento al Project Development Agreement ("PDA") - sottoscritto in data 1 novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. ("MSG R"), da una parte e, Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") dall'altra – avente ad oggetto lo sviluppo della più ampia parte della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, sono proseguite nel periodo in esame le attività propedeutiche all'ottenimento della variante al PII (Piano Integrato di Intervento). A tal riguardo si fa presente che - nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID19 - nel periodo in esame si sono tenute una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli Uffici Comunali che hanno definito la versione finale della proposta di Variante ed il conseguente deposito degli elaborati della proposta definitiva adeguati alla Normativa di Variante comunale. Tali elaborati sono stati esaminati dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 29 aprile che ne ha determinato la pubblicazione avvenuta tra il 7 maggio 2020 e il 6 luglio 2020. Durante la pubblicazione, così come previsto dalla norma, il Comune ha ricevuto una serie di osservazioni da parte dei Terzi interessati al progetto della Variante e ha contro dedotto quelle inerenti agli aspetti esaminati in fase di VAS. Conseguentemente ha emesso in data 6 agosto 2020, a conclusione del procedimento medesimo, il Parere Motivato chiedendo agli Operatori di recepire le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR (Provvedimento autorizzativo Unico Regionale) che la Segreteria Tecnica del luglio 2019 ha ritenuto essere il procedimento autorizzativo di riferimento. A tale proposito si segnala che in data 24 settembre 2020 è stato attivato il PAUR la cui conclusione comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista entro il 2° trimestre 2021.

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

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

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 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 2020 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 2020-2022 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2020 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.

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 2020 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, 2 novembre 2020

Per informazioni:

Investor Relator:

Giuseppe Colli

Tel. +39 02 4547551

Barabino & Partners S.p.A.:

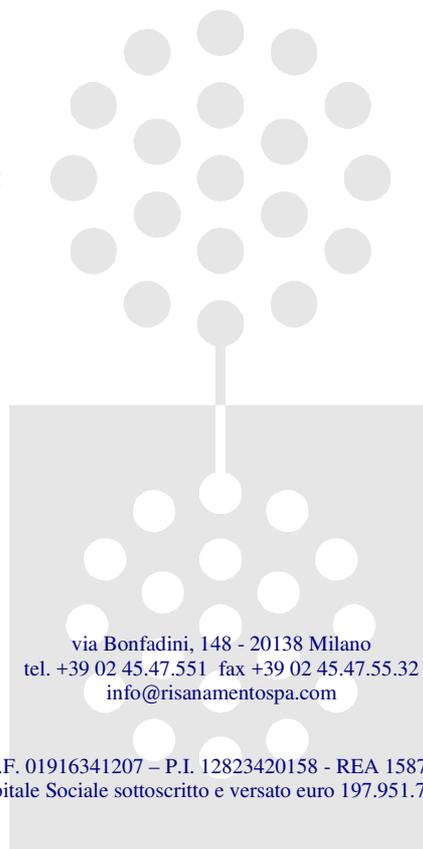
Sabrina Ragone

s.ragone@barabino.it

Carlotta Bernardi

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

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

| (migliaia di euro) | 30.09.2020 | 31.12.2019 | 30.09.2019 | variazioni |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | a | b | | a-b |
| Attività non correnti: | | | | |
| Attività immateriali | | | | |
| - Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita | | | | |
| - Attività immateriali a vita definita | 79 | 102 | 33 | (23) |
| | 79 | 102 | 33 | (23) |
| Attività materiali | | | | |
| - Immobili di proprietà | 34.323 | 35.605 | 36.032 | (1.282) |
| - Altri beni | 5.786 | 5.817 | 5.846 | (31) |
| | 40.109 | 41.422 | 41.878 | (1.313) |
| Altre attività non correnti | | | | |
| - Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto | - | 22.137 | 22.137 | (22.137) |
| - Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti | 189 | 200 | 200 | (11) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | 189 | 200 | 200 | (11) |
| - Crediti vari e altre attività non correnti | 25.188 | 9.685 | 9.611 | 15.503 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | - | 9.550 | 9.473 | (9.550) |
| | 25.377 | 32.022 | 31.948 | (6.645) |
| Attività per imposte anticipate | - | - | - | - |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A) | 65.565 | 73.546 | 73.859 | (7.981) |
| Attività correnti: | | | | |
| Portafoglio immobiliare | 642.500 | 642.005 | 642.399 | 495 |
| Crediti commerciali, vari e altre attività correnti | 5.709 | 4.773 | 2.412 | 936 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | 10 | 10 | 10 | - |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 6.257 | 9.617 | 3.338 | (3.360) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | 6.012 | 9.362 | 3.083 | (3.350) |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B) | 654.466 | 656.395 | 648.149 | (1.929) |
| Attività destinate alla vendita: | | | | |
| di natura finanziaria | - | - | 7.336 | - |
| <i>di cui con parti correlate</i> | - | - | 7.336 | - |
| di natura non finanziaria | - | - | 219.724 | - |
| TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C) | - | - | 227.060 | - |
| TOTALE ATTIVITA' (A + B + C) | 720.031 | 729.941 | 949.068 | (9.910) |
| Patrimonio netto: | | | | |
| quota di pertinenza della Capogruppo | 126.176 | 146.501 | 132.852 | (20.325) |
| quota di pertinenza dei Terzi | | | | |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (D) | 126.176 | 146.501 | 132.852 | (20.325) |
| Passività non correnti: | | | | |
| Passività finanziarie non correnti | 465.119 | 459.340 | 457.413 | 5.779 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | 354.672 | 350.317 | 348.854 | 4.355 |
| Benefici a dipendenti | 2.503 | 2.360 | 2.213 | 143 |
| Passività per imposte differite | 10.072 | 10.073 | 6.961 | (1) |
| Fondi per rischi e oneri futuri | 82.544 | 83.042 | 83.226 | (498) |
| Debiti vari e altre passività non correnti | 5.013 | 364 | 1.135 | 4.649 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | - | - | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E) | 565.251 | 555.179 | 550.948 | 10.072 |
| Passività correnti: | | | | |
| Passività finanziarie correnti | 6.645 | 5.865 | 5.744 | 780 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | 3.629 | 3.144 | 2.817 | 485 |
| Debiti tributari | 4.046 | 5.115 | 7.825 | (1.069) |
| Debiti commerciali, vari e altre passività correnti | 17.913 | 17.281 | 21.401 | 632 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | 652 | 652 | 651 | - |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F) | 28.604 | 28.261 | 34.970 | 343 |
| Passività correlate ad attività destinate alla vendita: | | | | |
| di natura finanziaria | - | - | 227.570 | - |
| <i>di cui con parti correlate</i> | - | - | 136.692 | - |
| di natura non finanziaria | - | - | 2.728 | - |
| TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G) | - | - | 230.298 | - |
| TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G) | 593.855 | 583.440 | 816.216 | 10.415 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H) | 720.031 | 729.941 | 949.068 | (9.910) |

Conto economico consolidato

| (migliaia di euro) | 3° trimestre 2020 | al 30.9.2020 a | 3° trimestre 2019 | al 30.9.2019 b | variazioni a - b | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------|
| | | | | | assolute | % |
| Ricavi | 10 | 349 | 11.839 | 12.496 | (12.147) | (97) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | - | - | 11.511 | 11.511 | (11.511) | |
| Variazione delle rimanenze | 167 | 407 | (11.284) | (10.870) | 11.277 | (104) |
| Altri proventi | 11 | 2.431 | 40 | 938 | 1.493 | 159 |
| Valore della produzione | 188 | 3.187 | 595 | 2.564 | 623 | 24 |
| Costi per servizi | (2.575) | (7.429) | (2.215) | (7.400) | (29) | 0 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | (219) | (691) | (277) | (810) | 119 | |
| Costi del personale | (882) | (2.913) | (937) | (3.010) | 97,00 | (3) |
| Altri costi operativi | (334) | (4.340) | (337) | (1.260) | (3.080) | 244 |
| RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA) | (3.603) | (11.495) | (2.894) | (9.106) | (2.389) | 26 |
| Ammortamenti | (470) | (1.406) | (467) | (1.395) | (11) | 1 |
| Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti | - | (11) | - | (25) | 14 | (56) |
| RISULTATO OPERATIVO (EBIT) | (4.073) | (12.912) | (3.361) | (10.526) | (2.386) | 23 |
| Proventi finanziari | - | 1 | 16 | 505 | (504) | (100) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | - | 1 | - | 11 | (10) | |
| Oneri finanziari | (2.010) | (7.223) | (3.121) | (7.353) | 130 | (2) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | (1.704) | (5.076) | (1.693) | (4.929) | (147) | |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | (6.083) | (20.134) | (6.466) | (17.374) | (2.760) | 16 |
| Imposte sul reddito del periodo | 63 | (191) | 306 | 102 | (293) | (287) |
| UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | (6.020) | (20.325) | (6.160) | (17.272) | (3.053) | 18 |
| Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita | | | 1.156 | 7.592 | (7.592) | (100) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | | (1.330) | (3.988) | 3.988 | |
| UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | (6.020) | (20.325) | (5.004) | (9.680) | (10.645) | 110 |
| Attribuibile a: | | | | | | |
| - Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo | (6.020) | (20.325) | (5.004) | (9.680) | (10.645) | 110 |
| - Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi | - | - | - | - | - | - |

| (euro) | a | b | Variazioni a - b | |
|--------------------------------------|---------|---------|------------------|----|
| | | | assolute | % |
| - Utile (perdita) per azione base: | | | | |
| - da attività in funzionamento | (0,011) | (0,010) | (0,001) | 12 |
| - da attività destinate alla vendita | 0,000 | 0,004 | (0,004) | 0 |
| Utile (perdita) per azione base | (0,011) | (0,006) | (0,005) | 92 |