



RISANAMENTO SpA

**APPROVATO PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO  
E BILANCIO CONSOLIDATO 2020**

- **Risultato netto consolidato negativo per 25,8 milioni rispetto al risultato netto positivo consolidato di 4,0 milioni di euro dell'esercizio precedente (che beneficiava di componenti straordinari positivi)**
- **Posizione finanziaria netta negativa consolidata pari a 472,8 milioni di euro, rispetto i 455,4 milioni di euro dell'esercizio precedente**
- **Patrimonio netto di Gruppo pari a 120,7 milioni di euro (al 31 dicembre 2019 pari a 146,5 milioni di euro)**
- **Perdita netta Risanamento Spa di 32,8 milioni di euro, che si raffronta con la perdita di 1,7 milioni di euro dell'esercizio precedente**

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 2020.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2020 evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 25,8 milioni di euro coerente con quello degli ultimi esercizi in assenza di componenti straordinari positivi e che si raffronta con l'utile di 4,0 milioni di euro registrato nel 2019. A tale riguardo si ricorda che il risultato dello scorso esercizio aveva beneficiato del provento positivo straordinario e non ricorrente riveniente dall'operazione di cessione del complesso immobiliare locato a Sky avvenuta nell'ottobre 2019 che ha generato una plusvalenza netta di oltre 20 milioni a cui si erano aggiunti ulteriori proventi positivi straordinari non ricorrenti il principale dei quali riveniente dal rilascio di un fondo rischi per l'importo di circa 5 milioni di euro.

Il risultato del 2020 ha registrato circa 3,3 milioni di euro di oneri straordinari e non ricorrenti (questa volta di segno negativo) il principale dei quali - per un valore di 2,5 milioni di euro - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. con l'Agenzia delle Entrate. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non ricomprende più i benefici netti rivenienti dal complesso Sky.

Si evidenzia in ogni caso anche nel 2020 l'invarianza rispetto al 2019 dei costi di gestione frutto del processo di revisione organizzativa e strutturale, attuato negli scorsi esercizi.

Sotto il profilo strategico e con specifico riferimento agli accordi sottoscritti nel corso del 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano 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

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



## RISANAMENTO SpA

COVID19 - nel periodo in esame si sono tenute una serie di riunioni tecniche tra il Proponente Milano Santa Giulia e il Comune di Milano 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 2020 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 di Milano 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 (Valutazione Ambientale Strategica). Conseguentemente ha emesso in data 6 agosto 2020, a conclusione del procedimento medesimo, il Parere Motivato chiedendo a Milano Santa Giulia di recepire le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) che nel luglio 2019 la Segreteria Tecnica del Comune ha ritenuto essere il procedimento autorizzativo di riferimento. In data 24 settembre 2020 è stato attivato il PAUR e il 17 dicembre 2020 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi in cui è stata dichiarata la completezza e la procedibilità dell'istanza stabilendo l'8 gennaio 2021 quale termine per la presentazione delle osservazioni/pareri. Si ricorda che la variante in corso di approvazione recepisce tutte le modifiche al progetto per la realizzazione dell'Arena che sarà luogo di svolgimento delle gare relative ai giochi olimpici invernali del 2026. La conclusione del PAUR comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista nel 2° trimestre 2021.

Con riferimento, infine, ai principali indicatori patrimoniali si segnala che il patrimonio netto si attesta a 120,7 milioni di euro contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019, mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 472,8 milioni di euro (negativa) rispetto ai 455,4 milioni di euro (negativa) del 31 dicembre 2019.

I principali dati consolidati sono i seguenti:

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Fatturato	360	12.836	1.331
Variazione delle rimanenze	4.296	(11.277)	(118)
Altri proventi	2.462	954	878
<b>Valore della produzione</b>	<b>7.118</b>	<b>2.513</b>	<b>2.091</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti</b>	<b>(12.365)</b>	<b>(13.098)</b>	<b>(14.173)</b>
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(14.257)</b>	<b>(14.999)</b>	<b>(16.039)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(25.807)</b>	<b>(24.396)</b>	<b>(27.774)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>	<b>0</b>	<b>28.365</b>	<b>2.708</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>(25.807)</b>	<b>3.969</b>	<b>(25.066)</b>
<b>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</b>	<b>646.300</b>	<b>642.005</b>	<b>872.988</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>120.694</b>	<b>146.501</b>	<b>142.532</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(472.753)</b>	<b>(455.388)</b>	<b>(664.418)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>599.257</b>	<b>583.440</b>	<b>810.167</b>

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



## RISANAMENTO SpA

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2020 si presenta negativo per 32,8 milioni di euro e si raffronta con quello registrato nell'esercizio precedente (perdita di 1,7 milioni di euro).

I principali dati della Capogruppo sono i seguenti:

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Fatturato	2.439	2.601	2.179
Variazione delle rimanenze	(530)	(800)	(890)
Altri proventi	120	174	78
<b>Valore della produzione</b>	<b>2.029</b>	<b>1.975</b>	<b>1.367</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti</b>	<b>(6.018)</b>	<b>(6.042)</b>	<b>(6.848)</b>
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(24.876)</b>	<b>(249.674)</b>	<b>(25.570)</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(32.038)</b>	<b>(6.445)</b>	<b>(31.216)</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>(32.759)</b>	<b>(1.710)</b>	<b>(28.658)</b>
<b>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</b>	<b>15.847</b>	<b>16.377</b>	<b>17.177</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>134.824</b>	<b>167.584</b>	<b>169.293</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(390.249)</b>	<b>(343.811)</b>	<b>(195.897)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>414.804</b>	<b>444.160</b>	<b>690.610</b>

***N.B.** Il risultato operativo del 2019 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 consolidato a valori di carico alla data del 31 dicembre 2020, pari a euro 646 milioni, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2020, di circa 659 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 2020 di 617 milioni di euro mentre il portafoglio di trading presenta un valore di bilancio consolidato di 39 milioni di euro rispetto ad un valore di mercato di 42 milioni di euro.

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

euro/000	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
Portafoglio sviluppo	<b>606.542</b>	890		<b>607.432</b>
Portafoglio trading	<b>35.463</b>	4.010	(605)	<b>38.868</b>
	<b>642.005</b>	4.900	(605)	<b>646.300</b>

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 68 milioni di euro mentre quello correlato agli immobili di trading risulta pari a 1 milione di euro.

\*\*\*\*\*

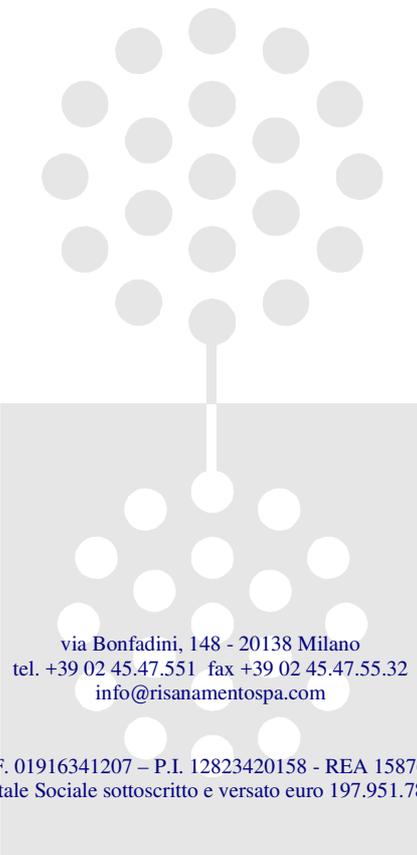
via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2021, 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 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 della variante da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della relativa Convezione Urbanistica, mentre sotto il profilo operativo si procederà con l'avvio delle attività di Bonifica delle aree nonché con la predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione propedeutiche all'apertura dell'Arena.

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 2021 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti di eventuali cessioni, potrà risultare di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2020.



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 CLAUSE**

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 2020 che alla data odierna non si segnalano *covenants* non rispettati.

\*\*\*\*\*

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori 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 3 febbraio 2020.

#### ➤ Valorizzazione degli asset di Gruppo:

##### ➤ Milano Santa Giulia - Accordi con LendLease

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

Con riferimento alla Joint Venture Agreement ("JVA") sottoscritto in data 11 giugno 2017 tra Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG") e Lendlease Italy S.r.l. (ora Lendlease MSG South S.r.l., di seguito "LL South") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (circa 44.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), la società InTown (società partecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia S.p.A. per una quota rispettivamente pari al 50%, di seguito "InTown") nel corso del mese di febbraio

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



## RISANAMENTO SpA

2020 ha sottoscritto un contratto preliminare di locazione con Saipem S.p.A. avente ad oggetto il nuovo headquarter di tale società.

Con l'individuazione di un tenant di elevato standing e con la definizione degli accordi con la società appaltatrice per la costruzione degli edifici in questione, si è positivamente concluso il processo congiunto con Lendlease volto alla valorizzazione dei Lotti Sud; come previsto negli accordi di joint venture restano infatti da realizzare tutte le attività di "execution" che sono a carico del development manager designato da Lendlease.

In questo contesto le parti hanno raggiunto l'accordo volto alla cessione da parte di MSG della propria quota detenuta in Intown. In particolare in data 27 febbraio 2020 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG") e Lendlease MSG South S.r.l. ("Lendlease") hanno raggiunto un accordo avente ad oggetto i termini e le condizioni principali, di seguito riportati, sulla base dei quali MSG si è impegnata a cedere e Lendlease si è impegnata ad acquistare la quota di partecipazione del 50% nella società InTown S.r.l. (rispettivamente, la "Quota MSG" e "InTown"), società partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease.

L'accordo sopra citato ha previsto un prezzo di acquisto – coerente con il valore di carico della partecipazione – pari ad euro 23.450.000 da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 nonché il rilascio di una parent company guarantee per pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

In data 18 marzo 2020 le parti hanno formalizzato il contratto di compravendita della Quota MSG.

Nell'ambito degli accordi sopra descritti relativi alla cessione della Quota MSG a Lendlease, quest'ultima si è obbligata a far sì che InTown corrispondesse a MSG il saldo prezzo dovuto ai sensi del contratto di cessione di diritti edificatori stipulato in data 24 luglio 2019 tra MSG ed InTown (già comunicato in precedenza al mercato) in due rate di importo pari ad euro 5.177.045 ciascuna, da pagarsi, rispettivamente, entro e non oltre il 1° luglio 2020 e il 15 settembre 2020, in anticipo rispetto alla iniziale pattuizione. Entrambe le rate sono state incassate alle scadenze pattuite.

### **- 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

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



## RISANAMENTO SpA

parte del progetto Milano Santa Giulia (con esclusione dei c.d. Lotti Sud già oggetto di separato accordo con altra società del 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 385.000 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 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.

Si ricorda inoltre che a Milano si svolgeranno nel 2026 una parte dei giochi olimpici invernali. In tale contesto e con riferimento a tale porzione di area nel mese di giugno 2019 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. - unitamente a Lendlease MSG North S.r.l. nella sua qualità di development manager ai sensi del 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.

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"). A tal fine proseguono le negoziazioni, comunque subordinate alla approvazione della Variante al Masterplan.

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

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



## RISANAMENTO SpA

### **- 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, nel corso del 2020 - nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID19 - si sono tenute una serie di riunioni tecniche tra il Proponente Milano Santa Giulia e il Comune di Milano 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 2020 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 di Milano 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 (Valutazione Ambientale Strategica). Conseguentemente ha emesso in data 6 agosto 2020, a conclusione del procedimento medesimo, il Parere Motivato chiedendo a Milano Santa Giulia di recepire le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) che nel luglio 2019 la Segreteria Tecnica del Comune ha ritenuto essere il procedimento autorizzativo di riferimento. In data 24 settembre 2020 è stato attivato il PAUR e il 17 dicembre 2020 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi in cui è stata dichiarata la completezza e la procedibilità dell'istanza stabilendo l'8 gennaio 2021 quale termine per la presentazione delle osservazioni/pareri. Si ricorda che la variante in corso di approvazione recepisce tutte le modifiche al progetto per la realizzazione dell'Arena che sarà luogo di svolgimento delle gare relative ai giochi olimpici invernali del 2026.

La conclusione del PAUR comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista nel 2° trimestre 2021.

- (ii) per quanto riguarda il Piano di Bonifica relativo alle aree della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in data 24 febbraio 2020 è stato protocollato il Progetto Operativo di Bonifica. Visti i contenuti e considerato il complesso di norme di riferimento, gli Enti preposti hanno rivolto un quesito al Ministero dell'Ambiente; quest'ultimo ha risposto nel mese di luglio 2020 attribuendo all'Amministrazione Comunale la competenza a procedere con l'iter di approvazione. Quindi, in data 13 agosto 2020 è stata convocata dal Comune una Conferenza dei Servizi istruttoria in modalità asincrona per l'esame del progetto. All'esito della Conferenza, in data 16 settembre 2020, il Comune di Milano ha



## RISANAMENTO SpA

chiesto al Proponente di integrare il Progetto Operativo di Bonifica al fine di recepire le prescrizioni rilasciate dagli Enti. In data 23 ottobre 2020 sono state depositate le integrazioni richieste e in data 5 gennaio 2021 è stata convocata la Conferenza dei Servizi decisoria inizialmente prevista per il 18 dicembre 2020, ma successivamente posticipata a causa di un parere tardivo emesso da Città Metropolitana di Milano: gli Enti riuniti in Conferenza hanno determinato una ulteriore richiesta di integrazioni a maggior precisazione dei contenuti del progetto che il Proponente dovrà depositare entro il 10 febbraio 2021.

### ➤ **Immobilie di via Grosio in Milano**

La società, a seguito della risoluzione del contratto di locazione da parte del conduttore FIAT del complesso immobiliare di circa 18.000 mq di superficie utile, e la conseguente liberazione dell'immobile avvenuta a Maggio 2020, 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 9000 mq ed una superficie a destinazione commerciale di cui 2500 mq circa di “ food court” e 6.500 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 ha predisposto un progetto per l'ottenimento di un permesso di costruire convenzionato che è al vaglio dell'Amministrazione Comunale. Si prevede l'approvazione del progetto entro il corrente anno. Nel contempo sono state incaricate primarie società di Agency per individuare dei “ tenants” sia nelle aree destinate ad uffici che per il retail.

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

La società ha avviato la ricerca di uno o più conduttori al fine di attivare 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 (inclusivi di un Auditorium da circa 200 posti) oltre a circa 9000 mq di strutture a servizio.

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

## EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data odierna il Consiglio di Amministrazione, nel riconfermare le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022, ha deciso che provvederà all'aggiornamento delle stesse anche in funzione della evoluzione del principale asset del gruppo (l'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia).

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 19 aprile 2021 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 26 aprile 2021, con il seguente ordine del giorno:

- Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020;
- Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;
- Nomina del Consiglio di Amministrazione (numero dei suoi componenti – durata in carica – determinazione compenso - nomina Presidente);
- Risoluzione consensuale dell'incarico alla società di revisione legale e contestuale conferimento incarico alla società di revisione legale per il novennio 2021 – 2029, determinazione del relativo compenso

### 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](http://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-2021/>).

Milano, 3 febbraio 2021

#### 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)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Attività non correnti:		
Attività immateriali a vita definita	88	102
Immobili di proprietà	33.896	35.605
Altri beni	5.836	5.817
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	22.137
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	189	200
<i>di cui con parti correlate</i>	189	200
Crediti vari e altre attività non correnti	24.845	9.685
<i>di cui con parti correlate</i>	-	9.550
Attività per imposte anticipate	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>64.854</b>	<b>73.546</b>
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	646.300	642.005
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	5.817	4.773
<i>di cui con parti correlate</i>	10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.980	9.617
<i>di cui con parti correlate</i>	2.825	9.362
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>655.097</b>	<b>656.395</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>	<b>719.951</b>	<b>729.941</b>
Patrimonio netto:		
quota di pertinenza della Capogruppo	120.694	146.501
quota di pertinenza dei Terzi		
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>120.694</b>	<b>146.501</b>
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	468.833	459.340
<i>di cui con parti correlate</i>	357.929	350.317
Beneficiari a dipendenti	2.620	2.360
Passività per imposte differite	11.850	10.073
Fondi per rischi e oneri futuri	82.534	83.042
Debiti vari e altre passività non correnti	4.573	364
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>570.410</b>	<b>555.179</b>
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	7.089	5.865
<i>di cui con parti correlate</i>	3.957	3.144
Debiti tributari	2.458	5.115
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	19.300	17.281
<i>di cui con parti correlate</i>	652	652
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>28.847</b>	<b>28.261</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>	<b>599.257</b>	<b>583.440</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>	<b>719.951</b>	<b>729.941</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Ricavi	360	12.836
<i>di cui con parti correlate</i>	-	11.511
Variazione delle rimanenze	4.296	(11.277)
Altri proventi	2.462	954
Valore della produzione	<b>7.118</b>	<b>2.513</b>
Costi per servizi	(10.509)	(9.668)
<i>di cui con parti correlate</i>	(896)	(1.097)
Costi del personale	(3.993)	(4.143)
Altri costi operativi	(4.981)	(1.800)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>	<b>(12.365)</b>	<b>(13.098)</b>
Ammortamenti	(1.881)	(1.876)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(11)	(25)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(14.257)</b>	<b>(14.999)</b>
Proventi finanziari	1	505
<i>di cui con parti correlate</i>	(1)	11
Oneri finanziari	(9.579)	(9.639)
<i>di cui con parti correlate</i>	(6.778)	(6.715)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(23.835)</b>	<b>(24.133)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(1.972)	(263)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(25.807)</b>	<b>(24.396)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita		28.365
<i>di cui con parti correlate</i>		(12.015)
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>	<b>(25.807)</b>	<b>3.969</b>
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(25.807)	3.969
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

**RISANAMENTO SPA - CILIVISTICO - 31.12.2020**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA**

(euro)	31.12.2020	31.12.2019
Attività non correnti:		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	76.189	91.806
	76.189	91.806
Attività materiali		
- Altri beni	316.016	354.489
	316.016	354.489
Altre attività non correnti		
- Partecipazioni in imprese controllate	513.207.731	531.912.732
- Crediti finanziari	9.660.358	48.359.241
<i>di cui con parti correlate</i>	9.660.538	48.359.241
- Crediti vari e altre attività non correnti	83.162	80.232
	522.951.251	580.352.205
Attività per imposte anticipate	3.554.780	4.110.780
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>526.898.236</b>	<b>584.909.280</b>
Attività correnti:		
Portafoglio immobiliare	15.846.719	16.376.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	5.381.446	9.478.580
<i>di cui con parti correlate</i>	3.708.810	8.594.773
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.501.615	979.336
<i>di cui con parti correlate</i>	1.473.323	950.908
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>22.729.780</b>	<b>26.834.635</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>549.628.016</b>	<b>611.743.915</b>
<b>PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>134.824.359</b>	<b>167.583.830</b>
Passività non correnti:		
Passività finanziarie non correnti	382.158.106	374.218.601
<i>di cui con parti correlate</i>	271.254.771	265.208.863
Benefici a dipendenti	2.021.938	1.802.858
Fondi per rischi e oneri futuri	2.130.977	2.010.977
Debiti vari e altre passività non correnti	35.900	51.856
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>386.346.921</b>	<b>378.084.292</b>
Passività correnti:		
Passività finanziarie correnti	19.252.704	18.930.531
<i>di cui con parti correlate</i>	19.195.697	18.861.226
Debiti tributari	155.873	1.971.508
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	9.048.159	45.173.754
<i>di cui con parti correlate</i>	5.122.899	41.753.546
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>28.456.736</b>	<b>66.075.793</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>	<b>414.803.657</b>	<b>444.160.085</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>	<b>549.628.016</b>	<b>611.743.915</b>

## CONTO ECONOMICO SEPARATO

(euro)	31.12.2020	31.12.2019
Ricavi	2.439.000	2.601.000
<i>di cui con parti correlate</i>	2.439.000	2.601.000
Variazione delle rimanenze	(530.000)	(800.000)
Altri proventi	119.844	173.992
Valore della produzione	2.028.844	1.974.992
Costi per servizi	(3.727.771)	(4.226.312)
<i>di cui con parti correlate</i>	(80.699)	(281.602)
Costi del personale	(2.731.612)	(2.855.884)
Altri costi operativi	(1.587.464)	(935.096)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>(6.018.003)</b>	<b>(6.042.300)</b>
Ammortamenti	(142.040)	(116.933)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(18.716.000)	(243.515.000)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(24.876.043)</b>	<b>(249.674.233)</b>
Proventi finanziari	499.750	253.723.798
<i>di cui con parti correlate</i>	499.516	5.222.729
Oneri finanziari	(7.662.059)	(10.494.311)
<i>di cui con parti correlate</i>	(5.613.115)	(8.366.367)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(32.038.352)</b>	<b>(6.444.746)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(721.120)	4.735.135
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(32.759.472)</b>	<b>(1.709.611)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita		
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>	<b>(32.759.472)</b>	<b>(1.709.611)</b>