

RISANAMENTO

**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2021**

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2021

Risanamento S.p.A. - Via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

Indice

1 -	Composizione degli organi sociali	3
2 -	Relazione intermedia sulla gestione	
	Considerazioni introduttive	5
2.1 -	Risultati di sintesi	6
2.2 -	Contesto operativo	7
2.3 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo	12
2.4 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento	19
2.5 -	Risk management e continuità aziendale	23
2.6 -	Informazione sugli strumenti finanziari	29
2.7 -	Andamento delle principali macro-attività del Gruppo	32
2.8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	34
2.9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	35
2.10 -	Risorse umane	36
2.11 -	Attività di ricerca e sviluppo	37
2.12 -	Altre informazioni	37
2.13 -	Eventi successivi alla chiusura del semestre	38
2.14 -	Evoluzione prevedibile della gestione e rischi e incertezze per il secondo semestre	39
3 -	Bilancio consolidato semestrale abbreviato	
3.1 -	Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata	41
3.2 -	Conto Economico consolidato e complessivo	42
3.3 -	Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato	44
3.4 -	Rendiconto finanziario consolidato	45
3.5 -	Note esplicative al bilancio consolidato	46
4 -	Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell’art. 154-bis del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modifiche e integrazioni	74
5 -	Relazione della società di revisione	75

1 - Composizione degli organi sociali

In conformità a quanto raccomandato dalla Consob, Vi rendiamo noto che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della società sono così composti.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2021-2022-2023 dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 (come più ampiamente specificato nel paragrafo 2.3 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" della presente relazione) e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giancarlo Scotti (1)	Vicepresidente
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4)	Amministratore

(1) In possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

(4) Componente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Franco Carlo Papa è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,23% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2019 – 2020 – 2021, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2019 e si compone dei seguenti membri:

Nome e cognome	Carica
Salvatore Spiniello (2)	Presidente
Riccardo Previtali (1)	Sindaco Effettivo
Francesca Monti (1)	Sindaco Effettivo
Paolo Nannetti (1)	Sindaco Supplente
Michela Zeme (2)	Sindaco Supplente

- (1) I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento;
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 19 aprile 2021, previa approvazione della risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029. Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 2.3 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" della presente relazione.

2 – Relazione intermedia sulla gestione

Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 giugno 2021 registra una perdita pari a 11,9 milioni di euro in riduzione rispetto al dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 14,3 milioni di euro). Si ricorda che il dato dello scorso periodo aveva recepito gli stanziamenti a fondo rischi non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 €/mil - correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l’Agenzia delle Entrate.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 108,8 milioni di euro contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 485,6 milioni di euro (negativa) si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2020 pari a 472,8 milioni di euro (negativa).

Con riferimento alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, il secondo trimestre 2021 ha visto il raggiungimento dell’obiettivo fondamentale e tanto atteso dell’approvazione definitiva del procedimento di variante urbanistica del Piano Integrato di Intervento (PII). Infatti in data 17 maggio 2021 Regione Lombardia e Comune di Milano, unitamente ai Proponenti Milano Santa Giulia S.p.A. ed Esselunga S.p.A., hanno sottoscritto l’Atto Integrativo dell’Accordo di Programma Montecity – Rogoredo.

Lo stesso è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano (delibera n. 42) in data 27 maggio ed è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale emesso l’8 giugno e pubblicato sul BURL del 17 giugno 2021: ai sensi della procedura questa pubblicazione costituisce l’atto di approvazione definitivo della Variante urbanistica del PII.

Con riferimento al PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) l’11 giugno si è tenuta la Conferenza dei Servizi conclusiva in cui è stata pronunciata la compatibilità ambientale della Variante ed è stata determinata l’emissione del Decreto (così come risulta dal verbale pubblicato in data 5 luglio 2021) che la Regione Lombardia ha emesso in data 12 luglio 2021.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell’iniziativa di Milano Santa Giulia, nonché ai rapporti con il gruppo Lendlease, si rinvia ai successivi paragrafi 2.3 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” e 2.13 “Eventi successivi alla chiusura del semestre”.

2.1 – Risultati di sintesi

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2021 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 giugno 2021, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2020, di circa 659 milioni di euro.

€/000	30-giu-21	30-giu-20	31-dic-20
Ricavi	38	339	360
Variazione delle rimanenze	981	240	4.296
Altri proventi	162	2.420	2.462
Valore della produzione	1.181	2.999	7.118
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus, e ripristini/svalutaz.di att.non corren	(6.890)	(7.892)	(12.365)
Risultato Operativo	(7.847)	(8.839)	(14.257)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(11.860)	(14.305)	(25.807)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	0	0
Risultato Netto	(11.860)	(14.305)	(25.807)

€/000	30-giu-21	31-dic-20	30-giu-20
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	647.264	646.300	642.227
Patrimonio Netto	108.834	120.694	132.196
Posizione Finanziaria Netta	(485.617)	(472.753)	(466.165)
Totale passività	609.810	599.257	591.244

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nel successivo paragrafo denominato "Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento", nonché nelle "Note illustrative" ai prospetti contabili consolidati.

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021, espone un risultato netto negativo di 11,9 milioni di euro in riduzione rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 14,3 milioni di euro). Si ricorda che il dato dello scorso periodo aveva recepito gli stanziamenti a fondo rischi non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 €/mil - correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l'Agenzia delle Entrate.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 108,8 milioni di euro contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020 e i 132,2 milioni di euro al 30 giugno 2020 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 485,6 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2020 (472,8 milioni di euro negativi) e al 30 giugno 2020 (466,2 milioni di Euro negativi).

2.2 - Contesto operativo

Ai rapidi progressi delle campagne di vaccinazione ha corrisposto una decisa ripresa dell'attività economica globale – che si è estesa al settore dei servizi – e del commercio mondiale; le prospettive sono però ancora molto eterogenee tra paesi. Negli Stati Uniti sono significativamente aumentati i prezzi al consumo, riflettendo vincoli temporanei all'offerta a fronte di una domanda in forte recupero; le aspettative di inflazione di medio termine sono tuttavia rimaste moderate.

Nel primo trimestre del 2021 il PIL ha decisamente accelerato negli Stati Uniti e in Cina, si è fortemente ridotto in Giappone e nel Regno Unito. Alla fine di marzo negli Stati Uniti, in Giappone e nel Regno Unito il prodotto era al di sotto del livello precedente la pandemia, rispettivamente per lo 0,9, il 2,0 e l'8,8 per cento. Per il secondo trimestre gli indici dei responsabili degli acquisti delle imprese (purchasing managers' index, PMI) confermano la ripresa dell'economia statunitense e segnalano un recupero dell'attività economica nel Regno Unito, esteso al settore dei servizi; per il Giappone suggeriscono che la crescita sia molto più debole e limitata al settore manifatturiero. In Cina, dove l'attività economica si è già riportata sui livelli precedenti la crisi sanitaria, gli indici PMI rimangono sopra la soglia di espansione; nelle altre principali economie emergenti indicano invece un indebolimento nei mesi più recenti, in particolare in India.

Nel primo trimestre è proseguita la ripresa del commercio mondiale, in linea con il miglioramento dell'attività economica. Secondo nostre stime, gli scambi cresceranno nel 2021 dell'11 per cento, superando i livelli pre-pandemici.

In giugno è continuato negli Stati Uniti il deciso rialzo dell'inflazione al consumo, che ha toccato il 5,4 per cento. Vi hanno contribuito vincoli temporanei dal lato dell'offerta, quali la riduzione della produzione di nuovi veicoli, che si è riflessa in un rincaro di quelli usati, e l'incremento della domanda in settori particolarmente colpiti dalla pandemia, come quello dei servizi di trasporto. L'aumento dei prezzi non ha tuttavia determinato una significativa revisione delle aspettative di inflazione: alla metà di luglio quelle sull'orizzonte a cinque anni desunte dai mercati finanziari erano stabili intorno al 2,5 per cento. L'inflazione è moderatamente salita anche nel Regno Unito, al 2,5 per cento (dal 2,1 in maggio); in Giappone la variazione sui dodici mesi dei prezzi al consumo resta negativa (-0,1 per cento in maggio).

Secondo le previsioni diffuse in maggio dall'OCSE, nel 2021 il prodotto mondiale crescerà del 5,8 per cento, superando i livelli pre-pandemici, sulla spinta della forte espansione degli Stati Uniti e della Cina. Rispetto alle valutazioni di marzo, le previsioni sull'attività economica globale sono state riviste al rialzo di 0,2 punti percentuali nel 2021 e di 0,4 nel 2022. Le prospettive di medio termine sono tuttavia ancora eterogenee tra paesi: in alcune economie emergenti – ad esempio in India, Indonesia e Sudafrica – esse restano deboli. Inoltre i rischi legati all'evoluzione della pandemia, in particolare per la diffusione di nuove varianti del virus o per i ritardi nelle campagne di vaccinazione in alcune aree, continuano a gravare sull'intera economia mondiale.

La Federal Reserve ha confermato l'orientamento espansivo della politica monetaria nella riunione svoltasi alla metà di giugno; le nuove proiezioni dei membri del Federal Open Market Committee (FOMC) prefigurano per il 2021 una crescita e un'inflazione superiori a quanto previsto in marzo e un primo rialzo dell'intervallo obiettivo del tasso sui federal funds nel 2023. L'orientamento della politica monetaria si mantiene accomodante anche in Giappone e nel Regno Unito. In Cina la Banca centrale ha ridotto il coefficiente di riserva obbligatoria di 50 punti base; i tassi di riferimento sono rimasti inalterati.

Nell'area dell'euro, dopo la contrazione osservata all'inizio del 2021, che ha interessato tutti i maggiori paesi tranne l'Italia, il prodotto è in ripresa nel secondo trimestre; una crescita significativa è possibile nella seconda parte dell'anno, ma restano incertezze legate all'evoluzione della pandemia. I rincari energetici hanno indotto un rialzo dell'inflazione, che dovrebbe però essere temporaneo. Il Consiglio direttivo della BCE ha ribadito che manterrà condizioni monetarie estremamente espansive, tuttora essenziali per sostenere l'economia e assicurare la stabilità dei prezzi nel medio termine.

Nel primo trimestre del 2021 l'attività economica dell'area dell'euro è ancora diminuita (-0,3 per cento). Il prodotto si è ridotto nettamente in Germania e, meno marcatamente, in Spagna e in Francia; è invece appena aumentato in Italia. Il PIL sarebbe tornato a salire in misura sostenuta nel secondo trimestre di quest'anno. In giugno l'indicatore €-coin conferma una robusta crescita di fondo del prodotto dell'area, grazie al miglioramento delle attese di famiglie e imprese.

In base alle proiezioni degli esperti dell'Eurosistema pubblicate all'inizio di giugno, il PIL crescerebbe del 4,6 per cento nel 2021 e rispettivamente del 4,7 e del 2,1 per cento nei due anni successivi. Nel confronto con quelle dello scorso marzo, queste proiezioni sono più elevate di 0,6 punti percentuali sia per il 2021 sia per il 2022, soprattutto a seguito della forte ripresa ipotizzata per la seconda metà dell'anno in corso, a sua volta dovuta al significativo sostegno delle politiche espansive e al miglioramento della situazione sanitaria.

Sulla base dei dati preliminari, l'inflazione armonizzata al consumo sui dodici mesi si è collocata in giugno all'1,9 per cento, continuando a risentire soprattutto della crescita marcata dei prezzi dei beni energetici. La componente di fondo si è attestata allo 0,9 per cento.

Le pressioni sui prezzi dovrebbero confermarsi temporanee e non tradursi in un rialzo persistente dell'inflazione; non emergono finora indicazioni di una loro trasmissione alla dinamica salariale. In base a nostre stime, il recente incremento dell'inflazione alla produzione avrebbe un impatto limitato su quella al consumo dell'area. Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema, l'inflazione armonizzata si porterebbe all'1,9 per cento nel 2021 e all'1,5 nel 2022, valori superiori a quelli previsti lo scorso marzo rispettivamente di 0,4 e di 0,3 punti percentuali; si confermerebbe tuttavia all'1,4 per cento nel 2023, ben al di sotto dell'obiettivo di inflazione della BCE.

Le aspettative di inflazione implicite nei contratti di inflation swap sono aumentate sulle scadenze a breve e a medio termine, ma restano al di sotto del 2 per cento: nella prima decade di luglio si collocavano all'1,5 per cento sia sull'orizzonte a due anni sia su quello a cinque anni (da 1,1 e 1,3 per cento, rispettivamente, all'inizio di aprile); le attese di inflazione sull'orizzonte tra cinque e dieci anni in avanti si sono invece mantenute sostanzialmente stabili, all'1,6 per cento. In base ai prezzi delle opzioni, la probabilità che l'inflazione risulti superiore al 2,5 per cento nella media dei prossimi cinque anni, seppure in lieve aumento, è rimasta su livelli molto bassi (al 7 per cento).

A fronte di un quadro in graduale miglioramento, ma ancora caratterizzato da rilevanti incertezze legate agli sviluppi della pandemia e alla risposta dell'economia alla riapertura delle attività, il Consiglio direttivo della BCE ha ribadito che manterrà le attuali condizioni monetarie estremamente espansive; queste restano essenziali per rafforzare la fiducia di famiglie e imprese, sostenere l'economia e garantire la stabilità dei prezzi nel medio termine. Il Consiglio ha deciso di mantenere elevato, anche per il trimestre in corso, il ritmo degli acquisti mensili di titoli nell'ambito del programma di acquisto per l'emergenza pandemica (Pandemic Emergency Purchase Programme, PEPP). Gli acquisti continuano a perseguire l'obiettivo di evitare un prematuro inasprimento delle condizioni di finanziamento dell'economia, che non sarebbe coerente con l'esigenza di contrastare l'impatto della pandemia sulle prospettive economiche.

L'8 luglio è stato pubblicato l'esito del riesame della strategia di politica monetaria della BCE, avviato a gennaio del 2020. Il Consiglio direttivo ritiene che il miglior modo per mantenere la stabilità dei prezzi sia quello di perseguire un obiettivo di inflazione del 2 per cento nel medio termine. Questo obiettivo è simmetrico e non rappresenta un limite superiore: scostamenti negativi e positivi dal 2 per cento sono considerati ugualmente inopportuni. Quando l'economia opera in prossimità del limite inferiore effettivo dei tassi ufficiali, per evitare che le deviazioni negative dall'obiettivo si possano radicare nelle aspettative di inflazione e nei comportamenti, è necessaria un'azione di politica monetaria più incisiva e persistente, che può comportare un tasso di inflazione temporaneamente e moderatamente al di sopra dell'obiettivo.

Gli acquisti netti di titoli pubblici e privati dell'Eurosistema sono proseguiti in modo regolare nell'ambito del programma di acquisto di attività finanziarie (Asset Purchase Programme, APP): alla fine di giugno il loro valore di bilancio era pari a 3.017 miliardi. Gli acquisti netti effettuati nell'ambito del PEPP, in aumento dalla seconda metà di marzo rispetto ai primi mesi dell'anno, hanno portato il valore di bilancio del portafoglio di titoli pubblici e privati acquistati mediante questo programma a 1.099 miliardi alla fine di maggio.

In Italia si è registrata una crescita appena positiva nel primo trimestre del 2021 che si è accentuata in primavera, favorita dall'accelerazione della campagna di vaccinazione e dal graduale allentamento delle restrizioni.

In particolare nel primo trimestre del 2021 il PIL è salito dello 0,1 per cento nel confronto con il periodo precedente, con una significativa revisione al rialzo rispetto alla stima preliminare dell'Istat; l'apporto positivo della domanda nazionale, calcolata al lordo dell'elevato accumulo di scorte, ha più che compensato quello negativo dell'interscambio con l'estero, dovuto al forte incremento delle importazioni. Il valore aggiunto si è ridotto nei servizi, ma in misura più contenuta rispetto al trimestre precedente; è cresciuto nella manifattura e in particolare nelle costruzioni.

In base agli indicatori più recenti l'espansione del PIL nel secondo trimestre sarebbe stata superiore all'1 per cento: al nuovo aumento dell'attività nell'industria si è accompagnato un parziale recupero nei servizi. Sia gli indici PMI, sia quelli che misurano la fiducia di famiglie e imprese hanno avuto un deciso incremento. In giugno l'indicatore Ita-coin ha registrato un marcato rialzo, per il forte miglioramento della fiducia di famiglie e imprese e del commercio con l'estero.

Sulla base delle informazioni disponibili, si stima che l'attività industriale abbia continuato a crescere nel secondo trimestre, riportandosi sui livelli pre-pandemici. Nelle valutazioni delle imprese, rilevate tra maggio e giugno, i piani di investimento accelerano nel corso dell'anno, sostenuti dalla riduzione dell'incertezza sull'andamento dell'epidemia e dallo stimolo impresso dagli interventi previsti nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

La produzione industriale, nettamente aumentata in aprile (1,5 per cento sul mese precedente), ha subito in maggio una flessione della stessa entità mentre nel secondo trimestre ha continuato a espandersi all'1,3 per cento, un tasso analogo a quello del primo, portandosi sui livelli antecedenti lo scoppio della pandemia. Gli indicatori qualitativi più recenti sono coerenti con un'ulteriore espansione dell'attività nella manifattura.

Il quadro fin qui rappresentato è tuttavia fortemente dipendente dall'efficacia e dalla tempestività delle misure di sostegno e rilancio, che nella simulazione innalzano il livello del PIL di circa 4 punti percentuali cumulati nel triennio di previsione; circa la metà di tale effetto è attribuibile agli interventi del PNRR. Un ulteriore stimolo alla crescita negli anni successivi all'orizzonte di previsione potrebbe prodursi attraverso effetti sulla produttività derivanti dagli investimenti pubblici e dalle riforme prefigurati nel PNRR.

I principali elementi di incertezza rispetto alle proiezioni di crescita sono legati all'evoluzione della pandemia – che può influire su consumi e investimenti –, alla modalità di attuazione dei progetti connessi con il PNRR e alla loro capacità di incidere anche sulla crescita potenziale, nonché alla risposta dei consumatori alle riaperture dell'economia.

I rischi attorno alle proiezioni di inflazione sono bilanciati e dipendono anche dalla sua evoluzione nell'area dell'euro. Da un lato, il permanere di ampi margini di capacità inutilizzata potrebbe ritardare la ripresa delle retribuzioni; dall'altro, un'azione persistente di sostegno all'attività economica potrebbe favorire, nell'area dell'euro e in Italia, un ritorno più rapido delle aspettative e della dinamica salariale verso valori coerenti con la definizione di stabilità dei prezzi.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Nel primo trimestre gli investimenti in costruzioni sono aumentati del 5 per cento, sia nella componente residenziale sia in quella commerciale; il volume delle compravendite nel comparto residenziale è cresciuto (2,8 per cento). Nel secondo trimestre sarebbe proseguita la crescita della produzione edile. In base a nostre elaborazioni sugli annunci presenti sulla piattaforma digitale Immobiliare.it, nei mesi primaverili la domanda di abitazioni è rimasta molto sostenuta.

I prezzi delle case hanno continuato a salire nei primi tre mesi del 2021 (1,7 per cento rispetto al periodo corrispondente). Secondo il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, condotto tra marzo e aprile, le prospettive degli agenti immobiliari sono migliorate; nelle loro percezioni, in un orizzonte di tre anni le caratteristiche delle abitazioni ricercate dai potenziali acquirenti saranno molto diverse da quelle prevalenti prima della pandemia, con una maggiore richiesta di unità abitative indipendenti e con spazi esterni

Superata anche la seconda ondata pandemica, con le inevitabili misure di contenimento adottate nel tentativo di limitarne la diffusione, molte famiglie hanno manifestato l'esigenza di un upgrading della propria condizione abitativa.

Se l'ascesa degli indici di fiducia di imprese e consumatori testimonia l'irrobustirsi di aspettative espansive, non mancano dubbi sulla solidità delle basi su cui poggia il montante ottimismo. Il conto della crisi è stato fin qui severo, ma tutto sommato circoscritto in termini di incidenza, contribuendo ad ampliare ulteriormente quelle disuguaglianze in termini di capacità reddituale che già rappresentavano una piaga del nostro Paese prima dell'avvento del Covid-19.

Se si segmentano le intenzioni di acquisto immediato o prossimo (nei 12 mesi) manifestate da 3,3 milioni di famiglie, ci si rende conto di quanto parte di esse presenti già oggi presupposti di solidità talmente labili da pregiudicarne la credibilità. Sulla base di una valutazione del grado di concretezza e sostenibilità delle dichiarazioni di intenti, l'effettivo bacino di riferimento potenziale per il settore residenziale può essere quantificato in poco più di 800 mila unità.

La concretizzazione dei propositi passa in misura rilevante per il riscontro che il settore bancario darà alle promesse di restituzione implicite nelle richieste di credito avanzate dai potenziali mutuatari. Fino ad oggi l'orientamento è stato marcatamente accomodante, come si può evincere sia dalla dinamica dei mutui erogati che da quella delle compravendite di abitazioni.

Già a partire da quest'anno, il numero di transazioni tornerà infatti ad allinearsi alle previsioni formulate prima che insorgesse la pandemia, con una flessione cumulata nel biennio 2020-21, rispetto allo scenario pre-crisi, che non eccederà il 4%. Analoga tendenza riguarderà i prezzi, la cui risalita consentirà di contenere le perdite totali nell'ordine di qualche punto percentuale, a fronte di una prospettiva di debolezza che si pensava potesse protrarsi per almeno un biennio.

Se sul mercato abitativo l'ottimismo ha favorito un immediato rimbalzo, più controversa appare la situazione sul versante degli immobili dei piccoli operatori economici. Da un lato, l'indebolimento

dei consumi ha avuto pesanti ripercussioni sui bilanci delle attività commerciali, dall'altra, il traino del settore residenziale e le iniziative di salvaguardia adottate hanno, di fatto, temporaneamente sterilizzato gli effetti della recessione sul segmento degli uffici.

Altrettanto incerta risulta l'evoluzione del settore corporate. Il ridimensionamento indotto dalla pandemia è stato in questo caso decisamente più marcato, con una flessione degli investimenti prossima, nel 2020, al 30% ed un primo semestre di quest'anno tutto sommato ancora piuttosto fiacco. La quota di impieghi un tempo residuali (logistica e residenziale in primis) è notevolmente cresciuta, a scapito delle tipologie storicamente di maggiore interesse (direzionale e commerciale).

La revisione delle strategie allocative non è priva di ricadute sulla prospettiva reddituale dei veicoli finanziari massicciamente esposti sui settori principali e, più in generale, sul giro d'affari complessivo del mercato corporate dei prossimi anni. L'entità del contraccolpo dipenderà dai tempi necessari al ritorno a stili di vita analoghi a quelli pre-Covid, nella consapevolezza che taluni cambiamenti, quali l'accresciuta propensione all'utilizzo dell'on-line e del lavoro a distanza, siano da ritenersi strutturali.

2.3 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

Al fine di consentire una compiuta analisi dei risultati del periodo in esame e di comprendere l'attività svolta, si ripercorrono sinteticamente i principali eventi che hanno interessato il Gruppo Risanamento.

In particolare vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) iniziative di sviluppo immobiliare:
 - progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
 - altre iniziative;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni.

a) Eventi societari

- 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:
 1. 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; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;
 - 1.1 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;
 - 1.2 destinazione del risultato di esercizio
 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
 3. Nomina del Consiglio di Amministrazione
 - 3.1 Determinazione del numero dei componenti
 - 3.2 Determinazione della durata in carica
 - 3.3 Nomina del Consiglio di Amministrazione
 - 3.4 Nomina del Presidente
 - 3.5 Determinazione del compenso
 4. Risoluzione consensuale dell'incarico di revisione legale dei conti conferito alla società KPMG S.p.A.. Deliberazioni inerenti e conseguenti
 5. Nomina della società di revisione legale per il novennio 2021 – 2029 e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti
- Ai sensi dell'art. 106 del Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27), come da ultimo modificato dall'art. 3, comma 6, del Decreto Legge 31 dicembre 2020 n. 183 (c.d. Decreto "Cura Italia")

l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è stato consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.

L'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2020 e la proposta di portare a nuovo la perdita di esercizio pari a euro 32,8 milioni.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 che evidenzia un risultato netto negativo di 25,8 milioni di euro, coerente con quello degli ultimi esercizi in assenza di componenti straordinari positivi.

L'Assemblea ha approvato la Relazione sulla politica in materia di remunerazioni e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123 ter D. Lgs.58/98.

L'assemblea ha determinato in cinque il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, stabilendo in tre esercizi – e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 - la durata della loro carica, e ha nominato amministratori i signori:

Claudio Calabi, Antonia Maria Negri Clementi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; e Franco Carlo Papa, candidato nella lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

A Claudio Calabi è stata attribuita la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

I signori Antonia Maria Negri Clementi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, e Franco Carlo Papa hanno dichiarato, in sede di presentazione delle liste, di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998.

L'assemblea ha determinato il compenso al Consiglio di Amministrazione nella seguente misura annua: 30.000 euro a ciascun Consigliere, ulteriori 150.000 euro al Presidente per la carica ricoperta, 10.000 euro a ciascun componente dei Comitati che verranno istituiti in seno al Consiglio.

L'assemblea ha infine deliberato:

- la risoluzione consensuale anticipata, ai sensi dell'art. 13, comma 4, del d.lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del d.m. del ministro dell'economia e delle finanze n. 261/2012, per la sua parte residua, dell'incarico di revisione legale originariamente conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A., per il novennio 2017-2025, dall'assemblea degli azionisti della società del 13 aprile 2017; e contestualmente
- di conferire alla società EY S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti di Risanamento S.p.A. per gli esercizi 2021-2029.

Il Consiglio di Amministrazione del 22 aprile 2021 ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori nominati dall'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021.

Sulla base delle dichiarazioni fornite dai consiglieri e dalle valutazioni effettuate:

- risultano essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 i signori: Giulia Pusterla, Antonia Maria Negri Clementi, Franco Carlo Papa e Giancarlo Scotti;
- risultano essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 2 del Codice di Corporate Governance (pubblicato dal Comitato per la Corporate Governance il 31 gennaio 2020),

cui Risanamento S.p.A. aderisce, i signori: Giulia Pusterla, Antonia Maria Negri Clementi e Franco Carlo Papa.

Il Consiglio di Amministrazione, in continuità con il precedente mandato:

- ha confermato l'attribuzione al Presidente delle deleghe in materia di governo organizzativo, di gestione e di rappresentanza;
- ha nominato quale Vice Presidente il Dott. Giancarlo Scotti;
- ha istituito al proprio interno i seguenti Comitati:
 - i. il Comitato per il Controllo e Rischi, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott. Franco Carlo Papa e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - ii. il Comitato Remunerazioni, nelle persone di: Dott. Franco Carlo Papa, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iii. il Comitato Operazioni Parti Correlate, nelle persone di: Dott. Franco Carlo Papa, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
- ha confermato quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili il Dott. Silvio Di Loreto.

Il Consiglio di Amministrazione del 3 maggio 2021 ha istituito al proprio interno il Comitato Sostenibilità, nelle persone di Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott. Franco Carlo Papa, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2021 ha approvato, previo unanime parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate, la nuova Procedura per le Operazioni con Parti Correlate ("Nuova Procedura OPC").

La Nuova Procedura OPC contiene gli adeguamenti previsti dalla Delibera Consob n.21624 del 10 dicembre 2020 - che ha modificato il Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate - ed è entrata in vigore a partire dal giorno 1° luglio 2021.

b) Iniziative di sviluppo immobiliare

• Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia

Nel corso del periodo in esame sono proseguite le attività finalizzate sia all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del contratto di appalto e del progetto esecutivo di bonifica dell'area (Area/Zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte.

Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni, individuato il corretto procedimento, il 15 ottobre 2020 si è provveduto al deposito della istanza di attivazione del PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale).

Alla conclusione del primo periodo di pubblicazione, in data 17 dicembre 2020 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi in cui è stata dichiarata la completezza e la procedibilità dell'istanza ed è stato determinato nel 8 gennaio 2021 il termine per la presentazione delle osservazioni/pareri.

In data 21 gennaio 2021 è stata convocata la seconda Conferenza dei Servizi nel corso della quale Regione Lombardia ha informato i partecipanti di aver ricevuto il parere di un solo soggetto: pertanto, ha dovuto prorogare al 5 febbraio 2021 il termine ultimo per il ricevimento dei contributi da parte degli altri Enti competenti.

I successivi mesi di febbraio e marzo hanno visto il susseguirsi di una serie di incontri tra gli Enti preposti - in merito anche alle infrastrutture da realizzare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica del 2026 - che hanno comportato una modifica progettuale riguardante alcune opere in fascia di rispetto autostradale previste nel progetto. La documentazione così variata è stata sottoposta al Collegio di Vigilanza che l'ha approvata nella seduta del 10 maggio disponendo di allegarla all'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma. In data 17 maggio 2021 Regione Lombardia e Comune di Milano, unitamente ai Proponenti Milano Santa Giulia S.p.A. ed Esselunga S.p.A., hanno sottoscritto l'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma Montecity – Rogoredo.

Lo stesso è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano (delibera n. 42) in data 27 maggio ed è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale emesso il 8 giugno e pubblicato sul BURL del 17 giugno 2021: ai sensi della procedura questa pubblicazione costituisce l'atto di approvazione definitivo della Variante urbanistica del PII.

Con riferimento al PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) l'11 giugno si è tenuta la Conferenza dei Servizi conclusiva in cui è stata pronunciata la compatibilità ambientale della Variante ed è stata determinata l'emissione del Decreto (così come risulta dal verbale pubblicato in data 5 luglio 2021) che la Regione Lombardia ha emesso in data 12 luglio 2021.

Si rammenta che la conclusione del PAUR comporterà la chiusura dell'istruttoria della Variante e consentirà la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista entro la fine del prossimo mese di settembre 2021.¹

Alla luce di quanto sopra esposto si conferma la definitiva approvazione della Variante ricordando peraltro che tutti gli atti inerenti potrebbero essere oggetto di motivata impugnativa ai sensi di legge (da opporre entro 60/120 giorni dalle date di pubblicazione); decorsi tali termini i predetti atti saranno pienamente efficaci.

Per quanto riguarda il Progetto Operativo di Bonifica delle "aree Nord" (POB) si conferma che in data 19 marzo 2021 il Comune di Milano ha comunicato di aver concluso l'iter di approvazione e di aver emesso apposita Autorizzazione. Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche MSG) ha quindi incaricato l'Appaltatore (a seguito di gara internazionale come di seguito meglio specificato) di eseguire la progettazione esecutiva delle attività così da consentire l'inizio lavori a partire dal corrente mese di luglio a valle dell'approvazione della Variante che costituisce elemento sostanziale per consolidare in via definitiva l'operatività del POB.

Infatti, come più volte rappresentato nelle precedenti relazioni, si conferma che l'efficacia del progetto di bonifica per volontà delle parti è intervenuta a seguito dell'approvazione della variante urbanistica; ciò come conseguenza del fatto che il progetto di bonifica, istruito contestualmente alla procedura PAUR, ha previsto l'installazione di alcuni impianti di trattamento del materiale escavato la cui approvazione necessita di previa verifica degli impatti: tale verifica, che procede

¹ Si ricorda che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è stata prorogata al 16 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 (decreto "Salva Italia"). In aggiunta si evidenzia che il "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro intercorso (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) ha prorogato il cronoprogramma per l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla Convenzione per pari periodo. La società ha richiesto ufficialmente con comunicazione del 6 giugno 2017 la formalizzazione della proroga della durata della Convenzione scadente a marzo 2018 nelle more dell'approvazione della nuova Variante, proroga che è stata concessa dal collegio di vigilanza tenutosi in data 25 ottobre 2017; pertanto l'attuale Convenzione sarà efficace sino al 16 marzo 2023.

autonomamente, ha unificato di fatto l'iter approvativo della variante con quello del progetto di bonifica poiché ha unificato l'iter di approvazione dello Studio di Impatto Ambientale della variante con quello degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica; tutto ciò al fine di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante urbanistica non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

Con riferimento specifico alla esecuzione delle opere sopra indicato si segnala che in seguito a una gara d'appalto internazionale Milano Santa Giulia S.p.A., ha affidato all'ATI SUEZ-SEMP la bonifica ambientale dell'area Milano Santa Giulia, per un corrispettivo pari a più di 80 milioni di euro, dei quali circa 64 milioni di euro relativi alle attività di bonifica e circa 18 milioni di euro relativi alle attività di c.d. "riempimento" (ovvero non di bonifica ma opere propedeutiche alla realizzazione degli edifici). L'operazione rappresenta uno dei maggiori progetti di recupero ambientale urbano d'Europa e un nuovo incarico di rilievo per SUEZ, assunto grazie alla sua consolidata esperienza a livello europeo in materia di smaltimento rifiuti e decontaminazione del suolo, Industrial Waste Specialties (IWS), e per SEMP, società con esperienza ventennale nell'ambito delle bonifiche ambientali e del risanamento di aree industriali dismesse. In particolare SUEZ ha nei fatti dimostrato di poter mobilitare le proprie risorse europee per dare vita a questo ambizioso progetto, che richiede l'ideazione e l'applicazione di soluzioni nuove, seppur in tempi molto brevi; nel contempo SEMP unisce la comprovata esperienza nel settore ambientale al vantaggio di essere un'azienda del territorio, particolarmente attiva nel comprensorio della Città Metropolitana di Milano. La bonifica sarà attuata per fasi successive, la prima delle quali consentirà la realizzazione dell'arena in tempo utile per il suo utilizzo a servizio delle Olimpiadi invernali Milano Cortina del 2026. Per 3 anni e mezzo, in un'area di 64 ettari, saranno bonificati 1,2 milioni di m³ di terra in loco (escavazione, lavaggio, stabilizzazione e riporto) mentre altre 300.000 tonnellate di terra e materiali vari saranno trattate all'interno della rete infrastrutturale degli appaltatori per smaltirle o valorizzarle, a seconda delle loro caratteristiche.

- **Altre iniziative**

Via Grosio - Milano

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl prosegue l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2020.

In particolare l'iter relativo all'istruttoria preliminare (ex art. 40) è in fase di conclusione con il responsabile dell'Unità Permessi di Costruire Convenzionati che sta raccogliendo i pareri dei vari settori preposti per concludere il procedimento entro il prossimo mese di agosto con un parere di conformità positivo. Non appena ottenuto il parere di conformità la società presenterà la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato che è già stato redatto, recependo eventuali prescrizioni del Comune. L'iter autorizzativo dovrebbe completarsi ragionevolmente entro la fine del corrente anno.

Nel frattempo è stato conferito mandato a primarie società di agency per la commercializzazione degli spazi ad uffici e commerciali.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

Nel periodo in esame non è stata effettuata alcuna cessione di immobili / partecipazioni.

Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

Accordi con il gruppo LENDLEASE

Si ricorda che l'efficacia del Project Development Agreement (“PDA”) sottoscritto in data 1° novembre 2017 con il gruppo Lendlease per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia ad oggi è sospensivamente condizionata all'approvazione della modifica della variante al Masterplan e alla conseguente sottoscrizione con il Comune di Milano della nuova convenzione urbanistica attesa nei prossimi mesi. Per l'aggiornamento circa l'iter di approvazione della Variante si rinvia al precedente paragrafo.

Inoltre, si segnala che nel corso del primo semestre 2021 sono proseguite e sono tuttora in corso le attività volte alla rivisitazione del sopracitato accordo alla luce delle nuove tempistiche dettate dagli impegni assunti a valle della assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alla città di Milano ovvero la messa a disposizione di una arena per lo svolgimento di alcune gare della rassegna olimpica.

In tale contesto la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha in corso avanzati contatti con un operatore di primario standing al fine di sottoscrivere i necessari accordi vincolanti per la costruzione dell'arena coerentemente con i tempi di sviluppo del progetto di cui all'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma del 17 maggio 2021. Per gli aggiornamenti si rinvia al successivo paragrafo 2.13 “Eventi successivi alla chiusura del semestre”.

Si ricorda che l'Arena ospiterà eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale oltre che eventi nazionali e, come indicato in precedenza, sarà innanzitutto sede di alcune gare della rassegna olimpica prevista a Milano per il 2026.

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 e già in precedenza citato si comunica che - a seguito dei precedenti posticipi effettuati in data 29 ottobre 2020 e 28 aprile 2021- Lendlease ha nuovamente esercitato, in data 28 luglio 2021, il diritto di posticipare il termine finale per l’avveramento delle condizioni sospensive dedotte nel PDA relative e connesse a: (i) l’approvazione da parte delle competenti autorità della Variante; e (ii) l’approvazione da parte delle banche finanziatrici di un term-sheet relativo al finanziamento delle opere di bonifiche nonché delle opere infrastrutturali, dal 31 luglio 2021 (termine precedente) al 31 ottobre 2021 (nuovo termine).

La proroga si è resa necessaria a seguito del protrarsi dell’iter approvativo della Variante al PII (il cui primo protocollo presso gli enti competenti risale al 22 aprile 2015) anche in conseguenza della sopraggiunta assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alla città di Milano che, prevedendo l’utilizzo dell’arena per le gare olimpiche, ha comportato una nuova protocollazione

2.4 - Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021, espone un risultato netto negativo di 11,9 milioni di euro contro una perdita netta di 14,3 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Al fine di facilitare l'analisi complessiva della situazione economica e patrimoniale del Gruppo Risanamento, si presentano di seguito gli schemi sintetici e/o riclassificati del "conto economico" e dello "stato patrimoniale". Le principali grandezze, o gli scostamenti più significativi rispetto ai periodi precedenti, sono sinteticamente illustrati e commentati, rinviando per ulteriori dettagli alle note illustrative ai prospetti contabili consolidati.

Per quanto concerne invece la situazione finanziaria, il prospetto della "Posizione Finanziaria Netta" è supportato dall'esame delle proprie differenti componenti. Ulteriori e complementari informazioni vengono fornite nel "Rendiconto finanziario" e nelle relative note illustrative.

€/000	30-giu-21	30-giu-20	31-dic-20
Ricavi	200	2.759	2.822
Produzione interna	981	240	4.296
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	1.181	2.999	7.118
Costi esterni operativi	(5.864)	(5.427)	(14.180)
VALORE AGGIUNTO	(4.683)	(2.428)	(7.062)
Costi del personale	(2.051)	(2.031)	(3.993)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(6.734)	(4.459)	(11.055)
Ammortamenti ed accantonamenti	(1.052)	(4.304)	(2.155)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(7.786)	(8.763)	(13.210)
Risultato dell'area accessoria	(54)	(65)	(1.037)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	508	0	1
Risultato dell'area straordinaria	(7)	(11)	(11)
Oneri finanziari	(4.472)	(5.212)	(9.579)
RISULTATO LORDO	(11.811)	(14.051)	(23.836)
Imposte sul reddito	(49)	(254)	(1.971)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(11.860)	(14.305)	(25.807)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	0	0
RISULTATO NETTO	(11.860)	(14.305)	(25.807)

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili, a valle dell'approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia, come ampiamente indicato in precedenza, è prevalentemente focalizzata alla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia nell'ambito degli accordi di partnership con Lendlease.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 1,2 milioni di euro, si confronta con il dato del 30 giugno 2020 pari a 3,0 milioni di euro. Nello specifico (i) il valore dei ricavi evidenzia un decremento (passando da 2,7 a 0,2 milioni di euro) in quanto il dato del 2020 includeva il recepimento della plusvalenza legata alla cessione della partecipazione in Intown Srl e di partite positive straordinarie non ricorrenti mentre (ii) la produzione interna registra un incremento di circa 0,8 milioni di euro per maggiori investimenti sull'area di Milano Santa Giulia.

I "costi esterni operativi" (pari a 5,9 milioni di euro) risultano essere in lieve incremento rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2020 (pari a 5,4 milioni di euro); più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 2,5 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,7 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,6

milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fideiussioni sono pari a 1,4 milioni di euro; residuano altri costi per 0,7 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano sostanzialmente in linea rispetto a quanto rilevato nei primi sei mesi dello scorso esercizio.

Gli “ammortamenti e accantonamenti” pari a circa 1 milione di euro vedono un sensibile decremento rispetto al corrispondente periodo del 2020 che aveva recepito alcuni stanziamenti il principale dei quali era quello volto a recepire gli effetti dell’accordo sottoscritto con l’Agenzia delle Entrate il 16 luglio 2020.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 4,5 milioni di euro risulta in diminuzione rispetto a quanto registrato al 30 giugno 2020 (pari a 5,2 milioni di euro); a tale riguardo si ricorda che il dato del 2020 è stato influenzato dalla registrazione della posta negativa non ricorrente di circa 1 milione di euro connessa al recepimento (come previsto dai principi contabili) delle attualizzazioni dei crediti verso Lendlease per la cessione della partecipazione in Intown e verso quest’ultima per la cessione delle volumetrie.

Relativamente alla struttura patrimoniale del Gruppo si rimanda al seguente prospetto:

€/000	30-giu-21	31-dic-20	30-giu-20
Attività non correnti	41.079	64.665	62.594
Attività correnti	675.632	652.117	657.206
Attività / Passività destinate alla vendita	0	0	0
Passività non correnti	(100.340)	(101.577)	(98.875)
Passività correnti	(21.920)	(21.758)	(22.564)
CAPITALE INVESTITO NETTO	594.451	593.447	598.361
Patrimonio netto di Gruppo	108.834	120.694	132.196
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	108.834	120.694	132.196
Posizione Finanziaria Netta	485.617	472.753	466.165
MEZZI FINANZIARI NETTI	594.451	593.447	598.361

Il “Capitale investito netto” al 30 giugno 2021, si presenta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2020. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività non correnti a vantaggio di quelle correnti conseguente alla riclassifica del credito verso Lendlease per la cessione della partecipazione Intown pari a circa 23,4 milioni di euro (da incassare ad aprile 2022)

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 109 milioni di euro positivi contro i 121 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2020 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
● Passività finanziarie correnti	(7.083)	(7.089)	(6.631)
● Passività finanziarie non correnti	(480.467)	(468.833)	(463.174)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	0
● Disponibilità e cassa	1.933	2.980	3.451
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	0	189	189
Posizione Finanziaria Netta	(485.617)	(472.753)	(466.165)

In particolare, si precisa che:

- le **“Passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 6,8 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,3 milioni di euro;

- le **“Passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 479,8 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,6 milioni di euro;

- i **“Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** si sono azzerati avendo incassato l'importo iscritto nei periodi precedenti;

- le **“Disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

Per un'analisi più approfondita delle dinamiche che hanno interessato le movimentazioni finanziarie del periodo, si rimanda al prospetto di rendiconto finanziario consolidato.

A seguito della richiesta Consob del 23 giugno 2017 n. 82277/17, si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Capogruppo Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
● Passività finanziarie correnti	(7.067)	(19.253)	(18.914)
● Passività finanziarie non correnti	(392.393)	(382.158)	(377.278)
● Disponibilità e cassa	1.248	1.502	601
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	16.796	9.660	14.928
Posizione Finanziaria Netta	(381.416)	(390.249)	(380.662)

A maggior chiarimento, si precisa che:

- le **“passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,8 milioni di euro, dei debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro e dei debiti per finanziamenti da controllate per 6,2 milioni di euro.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 392,4 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,02 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 16,8 milioni di euro.

- le **“disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche.

2.5 - Risk Management e continuità aziendale

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 giugno 2021 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta negativa pari a circa 486 milioni di euro.

In particolare, l'indebitamento netto ha registrato negli ultimi tre anni la seguente evoluzione:

	31 dic 18	31 dic 19	31 dic 20	30 giu 21
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	664	455	473	486

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, fermo quanto segue, sia al 30 giugno 2021 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Rischi connessi ai debiti scaduti

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 giugno 2021 è di 3,6 milioni di euro (di cui 0,3 milioni di euro verso parti correlate) contro i 2,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2020.

- Debiti tributari

Alla data del 30 giugno 2021 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 giugno 2021 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

I contenziosi che interessano il Gruppo Risanamento non comportano rischi economici che non siano stati debitamente rappresentati anche attraverso l'appostazione di adeguati fondi. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto anche di legali esterni, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause.

Al 30 giugno 2021 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Relativamente al contenzioso tributario e più in generale ai rischi fiscali non vi sono novità da segnalare rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2020.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020

Vengono di seguito riproposti gli effetti dell'epidemia COVID-19 relativamente alle principali macro aree evidenziate sia nel richiamo di attenzione Consob n. 8/20 che nel successivo documento dell'ESMA "European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports", pubblicato in occasione della predisposizione delle relazioni finanziarie annuali 2020.

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

Con riferimento al punto specifico occorre tenere conto che gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo di medio/lungo periodo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. la recente pubblicazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo preliminare, ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

Pur non potendosi al momento prevedere la futura evoluzione della pandemia, la fase di completamento dalla procedura urbanistica e di realizzazione delle opere fa sì che, per Santa Giulia,

il confronto con il mercato potrà avvenire in condizioni diverse, ed auspicabilmente migliori, dell'attuale.

Per quanto riguarda il complesso di Via Grosio – MI, l'intervento di trasformazione dello stesso riguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.

2. IAS 1 - Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della presente Relazione) unitamente all'incertezza sulla possibile durata della stessa costituiscono oggettivi elementi di forte preoccupazione per la crescita globale prevista nei prossimi mesi con inevitabili e pesanti ricadute negative sulle economie mondiali e nazionali.

Ciò premesso, considerando la specificità del modello di business della Società unitamente alla dimensione temporale ad oggi prevista per lo sviluppo delle iniziative in portafoglio, è oggettivamente evidente che le problematiche evidenziate non hanno allo stato un riflesso diretto sulle previsioni di generazione dei flussi di cassa previsti per i prossimi 12 mesi e non portano a modificare le analisi condotte e le conclusioni raggiunte dagli Amministratori sulla capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento. Per maggiori approfondimenti si rimanda al successivo paragrafo.

3. Effetti a Conto Economico

Sulla base di quanto esposto nella presente Relazione ad oggi non si rilevano e non sono previsti effetti economici negativi specifici strettamente correlati alla diffusione della epidemia COVID-19.

Rischi connessi agli strumenti finanziari

Per l'analisi dei rischi connessi agli strumenti finanziari si rinvia al successivo paragrafo 2.6.

Continuità aziendale

Come previsto dalle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione il Gruppo Risanamento ha proseguito e sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia.

Si ricorda che per il raggiungimento di tali obiettivi sono stati sottoscritti negli anni scorsi (2017 – 2018):

- gli accordi con Lendlease per lo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia accordo attualmente in fase di ridefinizione per il recepimento di quelle modifiche al progetto conseguenti alla recente approvazione della Variante urbanistica già descritta nei paragrafi precedenti;
- l'accordo con gli istituti bancari circa la concessione di un finanziamento corporate e di una moratoria di 5 anni sull'indebitamento esistente.

Con specifico riferimento alla questione ambientale di Milano Santa Giulia sono proseguite tutte le attività in collaborazione e contraddittorio con gli enti preposti per l'individuazione e risoluzione delle problematiche ambientali finalizzate alla realizzazione delle opere di bonifica.

In particolare per quanto riguarda il Progetto Operativo di bonifica delle "aree Nord" si conferma che in data 19 marzo 2021 il Comune di Milano ha comunicato di aver concluso l'iter di approvazione e di aver emesso apposita Autorizzazione. La società controllata Milano Santa Giulia ha quindi incaricato l'Appaltatore di eseguire la progettazione esecutiva delle attività così da consentire l'inizio lavori a partire dal corrente mese di luglio. Con riferimento specifico alla esecuzione delle opere sopra indicate si segnala che a seguito di una gara d'appalto internazionale Milano Santa Giulia S.p.A., ha affidato all'ATI SUEZ-SEMP la bonifica ambientale dell'area Milano Santa Giulia, per un corrispettivo pari a 64 milioni di euro, già accantonati negli esercizi precedenti. Il finanziamento di tali opere di bonifica, che rappresentano l'avvio della fase esecutiva di sviluppo del progetto, era già considerato nell'accordo con il ceto bancario di moratoria e concessione del finanziamento corporate dell'11 luglio 2018 e sono in corso le necessarie azioni per l'ottenimento dei relativi importi.

Si fa presente che la situazione viene costantemente monitorata dal Consiglio di Amministrazione anche per gli eventuali risvolti che potrebbero emergere sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

Sotto il profilo finanziario giova segnalare che alla data della presente relazione le linee guida strategiche aggiornate dal Consiglio di Amministrazione prevedono con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia l'avvio delle opere di bonifica e di urbanizzazione così come previste dalla variante approvata. Per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati ed ottemperare nel contempo gli impegni contenuti nell'accordo con Lendlease (come già comunicato nelle precedenti relazioni) è stato sottoscritto nel 2018 un Accordo di Moratoria di cui si ricordano i principali contenuti:

- (i) la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'Accordo di Moratoria;

- (ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2022), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- (iii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi.
- (iv) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:
- *fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e*
 - *fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni² in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).*

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2021, pari a circa 1,7 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, ed hanno concluso assumendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della relazione semestrale al 30 giugno 2021

Gli amministratori hanno inoltre valutato eventuali disallineamenti temporali correlati alle previsioni di esborsi ed incassi sopra menzionati, ed a tal riguardo hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili) secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione "Risk management" della presente Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Semestrale al 30 giugno 2021. In particolare si è prestata la massima considerazione all'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del

² Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dall'avveramento delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti.

L'avveramento delle condizioni sospensive in oggetto, ad oggi tutte intervenute ad eccezione di quella relativa alla sottoscrizione dei contratti di finanziamento necessari per la realizzazione delle opere di bonifica e delle infrastrutture (oltre all'IVA correlata) (che come anticipato in precedenza si prevede possano verosimilmente intervenire nel terzo trimestre 2021 anche tenuto conto dei positivi effetti derivanti dall'assegnazione dei giochi olimpici invernali 2026 alla città di Milano) e la conseguente erogabilità della seconda tranche del finanziamento corporate è allo stato condizione essenziale per garantire la capacità del Gruppo di proseguire in continuità le proprie attività. Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, una erogazione parziale anticipata rispetto alle condizioni pattuite della citata seconda tranche potrà essere effettuata tenuto anche conto che, come precedentemente indicato, l'istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l'istituto in questione sino al 30 giugno 2021 ha già erogato l'importo di 33 milioni in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni preliminari positive in relazione alla eventuale ulteriore erogazione parziale anticipata della seconda tranche del finanziamento corporate nel caso in cui non si avverassero (anche parzialmente) le condizioni sospensive indicate in precedenza.

2.6 – Informazione sugli strumenti finanziari

Il Gruppo Risanamento, nel rispetto dell'economicità delle proprie scelte strategiche, riconosce grande importanza alla valutazione ed alla gestione dei rischi quali elementi essenziali per:

- garantire un'affidabile e sostenibile generazione di valore in un contesto di rischio controllato;
- proteggere l'assetto finanziario garantendo un solido supporto alle funzioni di gestione caratteristica.

Nel contesto specifico del *core business* del Gruppo tale attività assume un'importanza fondamentale in quanto i flussi di cassa connessi sono discontinui per natura e la lunghezza e la variabilità del ciclo di vita degli asset immobiliari “acquisto – valorizzazione - costruzione – vendita” sono particolarmente rilevanti.

In questo scenario l'obiettivo si traduce nel minimizzare il profilo di volatilità dei flussi e del costo finanziario mediante un'attività di gestione e di copertura del rischio volta a definire l'onerosità dei flussi finanziari o renderne meno variabile l'andamento.

I principali strumenti finanziari in essere, diversi dai derivati, comprendono depositi bancari a vista e a breve termine e finanziamenti bancari e leasing, che hanno l'obiettivo di finanziare le attività operative del Gruppo. Inoltre in base a quanto disposto dal principio IFRS 9, rientrano in tale categoria anche debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di cambio, il rischio di liquidità e il rischio di credito.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Rischio di tasso di interesse

In linea generale la strategia di *Risk Management* del Gruppo mira essenzialmente a contenere i costi di *funding* ed a stabilizzare i flussi finanziari, in modo tale da garantire margini di certezza ai flussi di cassa derivanti dalla gestione caratteristica.

Allo stato attuale il Gruppo - a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria del 2018 - tutti i finanziamenti (ad esclusione della “Linea Iva” di importo pari a circa 19,7 milioni di euro) sono remunerati a tasso fisso.

Alla data di redazione della presente relazione non risultano in essere strumenti derivati.

Sulla base dell'attuale situazione pertanto il rischio di tasso è considerato marginale.

In ogni caso, qualora le condizioni dovessero modificarsi e si rendesse necessario mitigare il rischio di tasso, è vigente la procedura volta alla continua ricerca di un *hedging* naturale attraverso la strutturazione temporale e qualitativa dei flussi finanziari legati all'attività caratteristica che minimizzino sfasamenti rilevanti nel tempo, cercando di mantenere adeguati margini di sicurezza in termini di importi.

Inoltre, per fronteggiare il rischio di oscillazione di parametri di mercato, è prevista, anche per l'esposizione delle proprie controllate, la sottoscrizione di contratti derivati a copertura di specifiche operazioni o gruppi di operazioni omogenei.

Si noti che l'attività di gestione e copertura di Gruppo può riguardare la copertura di rischio puntuale e/o prospettica in un dato arco temporale.

L'efficacia della copertura è monitorata periodicamente (a livello di Gruppo) confrontando anche l'ammontare della posta coperta in essere con il nozionale della copertura per evitare sovra/sottodimensionamenti della copertura stessa.

Le operazioni di copertura sono effettuate coerentemente con la *policy* per la gestione del rischio tasso, formalizzata ed emanata e con la procedura interna di gestione degli strumenti finanziari derivati. Il Gruppo stipula operazioni in derivati, principalmente *swap* di tassi di interesse ed *interest rate cap*, con la finalità di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle attività e dalle connesse fonti di finanziamento.

Si precisa infine che non è consentita la negoziazione di strumenti finanziari e l'utilizzo di tali strumenti con finalità speculative.

Rischio di cambio

Si fa presente che alla data del 30 giugno 2021 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti commerciali e finanziari, disponibilità liquide e mezzi equivalenti, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.

Come evidenziato nella tabella riepilogativa presentata nelle note al bilancio, le controparti interessate ai crediti finanziari sono Gruppi bancari nazionali ed internazionali di primario *standing*. Infine, non sono in essere fidejussioni la cui escussione è ritenuta probabile.

Al fine di limitare tale rischio la società effettua costantemente il monitoraggio delle posizioni dei singoli clienti, analizza i flussi di cassa attesi e quelli consuntivati al fine di intraprendere tempestivamente eventuali azioni di recupero.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di strumenti derivati, il Gruppo ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso il reperimento delle necessarie fonti di finanziamento quali scoperti, finanziamenti di vario tipo e leasing.

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo per la gestione del rischio di insufficienza di risorse finanziarie disponibili a far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti sono costituiti da piani finanziari periodici e da piani di tesoreria, per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari in entrata e in

uscita. Tali piani risultano significativamente influenzati dalla realizzazione dei piani di vendite nelle tempistiche e per gli importi coerenti con le previsioni espresse, in correlazione con i piani di rimborso dei debiti finanziari contratti a supporto degli investimenti.

Altri rischi

Infine si segnala che non vi sono rischi specifici legati a variazioni di prezzi.

Le funzioni aziendali preposte al presidio dei rischi di natura finanziaria ed al sistema dei controlli connesso si confrontano periodicamente con i responsabili delle unità operative al fine di monitorare i diversi profili di rischio ed il corretto funzionamento dei meccanismi di presidio. In particolare i rischi di natura prettamente finanziaria sono gestiti principalmente all'interno della funzione Finanza, con l'ausilio di *advisors* esterni, con una attività che si sviluppa nelle seguenti fasi: identificazione, stima del rischio, valutazione, gestione del rischio, *reporting*, comunicazione e monitoraggio.

2.7 – Andamento delle principali macro-attività del Gruppo

Il Gruppo Risanamento opera in tre settori di attività: sviluppo; reddito; trading.

SVILUPPO

Il risultato operativo per il settore di sviluppo è evidenziato nella tabella sottostante.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
(valori in migliaia di euro)	Settore - Sviluppo	
	30 giugno	
	2021	2020
Ricavi	38	20
Variazione delle rimanenze	754	240
Altri proventi	14	1.283
Valore della Produzione	806	1.543
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(3.074)	(2.765)
Costi del personale	(727)	(633)
Altri costi operativi	(202)	(193)
EBITDA	(3.197)	(2.048)
Ammortamenti	(12)	(13)
Plus valenze / Minus valenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(3.209)	(2.061)

I risultati economici del settore si riferiscono alla iniziativa Milano Santa Giulia e sono l'espressione delle attività di investimento relative alla definizione ed attuazione degli interventi di natura ambientale, al completamento delle opere di urbanizzazione secondaria dell'area sud ed a quelle connesse alla progettazione ed all'ottenimento della variante al PII.

L'incremento della variazione rimanenze rispetto al primo semestre 2020 è correlata all'incremento degli investimenti sostenuti sull'area Milano Santa Giulia.

REDDITO

Si fa presente che a seguito della riclassificazione effettuata nella voce “risultato netto da attività destinate alla vendita” - in ossequio a quanto previsto dall’IFRS 5 – di tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 il suddetto settore non risulta valorizzato.

TRADING

Il risultato operativo del settore *Trading* è evidenziato nella tabella seguente.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
(valori in migliaia di euro)	Settore - Trading	
	30 giugno	
	2021	2020
Ricavi	0	319
Variazione delle rimanenze	227	0
Altri proventi	0	2
Valore della Produzione	227	321
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(697)	(544)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(313)	(334)
EBITDA	(783)	(557)
Ammortamenti	(8)	0
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(7)	(11)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(798)	(568)

Il “Risultato operativo” del settore è sostanzialmente determinato dalla differenza tra canoni di locazione/riadebiti spese ai conduttori ed i costi di gestione e manutenzione relativi al residuo patrimonio di “Trading” nonché dai margini conseguiti dalle cessioni.

L’incremento della variazione rimanenze rispetto al primo semestre 2020 è correlata all’incremento degli investimenti sostenuti sull’immobile di Via Grosio - Milano.

2.8 - Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

In merito ai rapporti intrattenuti dal Gruppo con parti correlate si precisa che tali rapporti rientrano nell'ambito dell'ordinaria gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese collegate e altre correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture						
Società Correlate (Istituti di credito)		1.886	10	(368.006)	(4.753)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale		1.886	10	(368.006)	(4.753)	(652)

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)				(405)	(3.471)
Altre società Correlate					
Totale				(405)	(3.471)

2.9 - Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, e correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	16.796		1.591		(6.100)	(5.476)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		1.226	10	(280.555)	(832)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	16.796	1.226	1.602	(280.555)	(6.932)	(6.128)

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	494			152	(144)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)	0	(2.694)
Altre società Correlate					
Totale	494		(1)	152	(2.838)

Tutte le operazioni sono regolate a condizioni di mercato e quindi non producono nocumento al risultato, non arrecando quindi alcun pregiudizio al patrimonio della Società né su quello delle società controparti.

2.10 – Risorse umane

Con riferimento al personale del Gruppo Risanamento si riportano, in forma tabellare, le informazioni più rilevanti:

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	6	3	6	0	0	15
Donne (numero)	1	5	7	0	0	13
Totale dipendenti	7	8	13	0	0	28
Età media	55	51	49	0	0	52
Anzianità lavorativa	15	15	13	0	0	14
Contratto a tempo indeterminato	7	8	13	0	0	28
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0	0
Titolo di studio: laurea	6	4	6	0	0	16
Titolo di studio: diploma	1	4	7	0	0	12
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-21	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	30-giu-21
<u>Contratto a tempo indeterminato</u>					
- Dirigenti	7	0	0	0	7
- Quadri	9	0	1	0	8
- Impiegati	13	0	0	0	13
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<u>Contratto a tempo determinato</u>					
- Dirigenti	0	0	0	0	0
- Quadri	0	0	0	0	0
- Impiegati	0	0	0	0	0
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
TOTALE	29	0	1	0	28

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate nel corso del primo semestre 2021 l'assetto organizzativo evidenzia la riduzione di una unità lavorativa.

2.11 – Attività di ricerca e sviluppo

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo che rivestano un carattere significativo per l'andamento del Gruppo.

2.12 – Altre informazioni

Ai sensi dell'art. 3 della delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Società ha aderito al regime di semplificazione previsto dagli art. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Ai sensi dell'art. 91-bis del D. Lgs. n. 58/98 la Società ha comunicato a Consob che il proprio Stato membro di origine è l'Italia.

In considerazione dell'entrata in vigore il 3 luglio 2016 delle modifiche normative in tema di market abuse introdotte dal regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014 ("MAR"), che ha abrogato la precedente direttiva 2003/6/CE sugli abusi di mercato ("MAD") e le misure di esecuzione (direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE), il Consiglio di Amministrazione del 16 giugno 2016 ha provveduto ad aggiornare le Procedure Market Abuse in adeguamento al nuovo quadro normativo di riferimento.

Consob, con comunicazione del 23 giugno 2017, ha richiesto, ai sensi dell'art. 114 del D.lgs n. 58/98, la diffusione di talune informazioni su base mensile relative alla Società ed al Gruppo concernenti principalmente la posizione finanziaria netta, le posizioni debitorie scadute e i rapporti con le parti correlate nonché di integrare le relazioni finanziarie annuali e semestrali ed i resoconti intermedi di gestione o i relativi comunicati stampa con informazioni relative al mancato rispetto di covenant, negative pledge e/o di altre clausole relative all'indebitamento della Società e del Gruppo ed all'implementazione di eventuali piani industriali e finanziari.

Tale comunicazione sostituisce la richiesta Consob del 14 luglio 2009 di obblighi informativi su base trimestrale concernenti i medesimi argomenti.

2.13 - Eventi successivi alla chiusura del semestre

- In data 2 luglio 2021 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A., Lendlease MSG North S.r.l. e OVG Europe Limited hanno sottoscritto un Termination Agreement ai sensi del quale hanno consensualmente interrotto le trattative preliminari tese a sottoscrivere i contratti definitivi concernenti la costruzione e la gestione dell’Arena sull’area Milano Santa Giulia.

Come in precedenza anticipato Milano Santa Giulia S.p.A. ha avviato con la massima tempestività le attività negoziali con un altro operatore di primario standing al fine di sottoscrivere i necessari accordi vincolanti per la costruzione dell’Arena coerentemente con i tempi di sviluppo del progetto di cui all’Atto Integrativo dell’Accordo di Programma del 17 maggio 2021.

- In data 27 luglio 2021 la controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl ha ceduto l’immobile sito in Mesenzana al prezzo di 350 mila euro contestualmente interamente incassato.
- Come già anticipato in precedenza, 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 e già in precedenza citato si comunica che - a seguito dei precedenti posticipi effettuati in data 29 ottobre 2020 e 28 aprile 2021- Lendlease ha nuovamente esercitato, in data 28 luglio 2021, il diritto di posticipare il termine finale per l'avveramento delle condizioni sospensive dedotte nel PDA relative e connesse a: (i) l'approvazione da parte delle competenti autorità della Variante; e (ii) l'approvazione da parte delle banche finanziatrici di un term-sheet relativo al finanziamento delle opere di bonifiche nonché delle opere infrastrutturali, dal 31 luglio 2021 (termine precedente) al 31 ottobre 2021 (nuovo termine).
La proroga si è resa necessaria a seguito del protrarsi dell’iter approvativo della Variante al PII (il cui primo protocollo presso gli enti competenti risale al 22 aprile 2015) anche in conseguenza della sopraggiunta assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alla città di Milano che, prevedendo l’utilizzo dell’arena per le gare olimpiche, ha comportato una nuova protocollazione.

2.14 - Evoluzione prevedibile della gestione per il secondo semestre

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale relativa all'esercizio 2020 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 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 (in corso di rivisitazione come precedentemente illustrato) con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano ed in attesa della sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica, sotto il profilo operativo sono state avviate le attività di Bonifica delle aree nonché le attività propedeutiche alla predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena.

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 effetti generati da eventi straordinari e/o da eventuali cessioni, potrà risultare di segno negativo ma in riduzione rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2020.

3. Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato

3.1 - Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30 giugno 2021	31 dicembre 2020	variazioni
	note	a	b	a-b
Attività non correnti:				
Attività immateriali a vita definita	1)	125	88	37
Immobili di proprietà	2)	33.041	33.896	(855)
Altri beni	3)	5.767	5.836	(69)
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	4)	38	-	38
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	5)	-	189	(189)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	189	(189)
Crediti vari e altre attività non correnti	6)	2.108	24.845	(22.737)
Attività per imposte anticipate	7)	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		41.079	64.854	(23.775)
Attività correnti:				
Portafoglio immobiliare	8)	647.264	646.300	964
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	9)	28.368	5.817	22.551
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10)	1.933	2.980	(1.047)
<i>di cui con parti correlate</i>		1.886	2.825	(939)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		677.565	655.097	22.468
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		718.644	719.951	(1.307)
Patrimonio netto:				
quota di pertinenza della Capogruppo	11)	108.834	120.694	(11.860)
quota di pertinenza dei Terzi				
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		108.834	120.694	(11.860)
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	12)	480.467	468.833	11.634
<i>di cui con parti correlate</i>		368.006	357.929	10.077
Benefici a dipendenti	13)	2.511	2.620	(109)
Passività per imposte differite	7)	11.868	11.850	18
Fondi per rischi e oneri futuri	14)	82.343	82.534	(191)
Debiti vari e altre passività non correnti	15)	3.618	4.573	(955)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		580.807	570.410	10.397
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	16)	7.083	7.089	(6)
<i>di cui con parti correlate</i>		4.753	3.957	796
Debiti tributari	17)	2.257	2.458	(201)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	18)	19.663	19.300	363
<i>di cui con parti correlate</i>		652	652	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		29.003	28.847	156
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		609.810	599.257	10.553
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		718.644	719.951	(1.307)

3.2 - Conto Economico consolidato e complessivo

(migliaia di euro)	note	30 giugno 2021	30 giugno 2020
Ricavi	21)	38	339
Variazione delle rimanenze	8)	981	240
Altri proventi	22)	162	2.420
Valore della produzione		1.181	2.999
Costi per servizi <i>di cui con parti correlate</i>	23)	(5.296) (405)	(4.854) (472)
Costi del personale	24)	(2.050)	(2.031)
Altri costi operativi	25)	(725)	(4.006)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(6.890)	(7.892)
Ammortamenti	1,2)	(950)	(936)
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(7)	(11)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(7.847)	(8.839)
Proventi finanziari <i>di cui con parti correlate</i>	26)	508 -	1 1
Oneri finanziari <i>di cui con parti correlate</i>	27)	(4.472) (3.471)	(5.213) (3.372)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(11.811)	(14.051)
Imposte sul reddito del periodo	28)	(49)	(254)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(11.860)	(14.305)
Risultato netto da attività destinate alla vendita <i>di cui con parti correlate</i>			
RISULTATO DEL PERIODO		(11.860)	(14.305)
Attribuibile a:			
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(11.860)	(14.305)
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

(euro)	note		
Risultato per azione base:	11)		
- da attività in funzionamento		(0,007)	(0,0079)
- da attività destinate alla vendita		0,000	0,0000
Risultato per azione base:		(0,007)	(0,0079)

(migliaia di euro)	30 giugno 2021	30 giugno 2020
Risultato del periodo	(11.860)	(14.305)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(11.860)	(14.305)
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(11.860)	(14.305)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

3.3 - Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 giugno 2021

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapp. azioni	Altri utili (perdite) rilevati dirett. a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2021	197.952	0	0	0	(77.258)	120.694		120.694
Movimenti del patrimonio netto primo semestre 2021								
Operazioni in derivati			0			0		0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Risultato netto del periodo					(11.860)	(11.860)		(11.860)
Saldo al 30 giugno 2021	197.952	0	0	0	(89.118)	108.834		108.834

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 giugno 2020

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapp. azioni	Altri utili (perdite) rilevati dirett. a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2020	197.952	0	0	0	(51.451)	146.501		146.501
Movimenti del patrimonio netto primo semestre 2020								
Operazioni in derivati			0			0		0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Risultato netto del periodo					(14.305)	(14.305)		(14.305)
Saldo al 30 giugno 2020	197.952	0	0	0	(65.756)	132.196		132.196

3.4 - Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)		30 giugno 2021	30 giugno 2020
	nota 30		
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		(11.860)	(14.305)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		950	937
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	59	11
Plus valenze/minus valenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	(20)	(1.310)
Variazione fondi	c)	(300)	3.062
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	18	1
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(1.016)	(222)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)	17	
Variazione netta delle attività commerciali	f)	166	335
Variazione netta delle passività commerciali	f)	162	168
<i>di cui parti correlate</i>			1
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(11.824)	(11.323)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(3)	(38)
Investimenti in attività immateriali	h)	(60)	(2)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	i)	(788)	597
<i>di cui parti correlate</i>			
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(851)	557
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie	j)	12.207	4.921
<i>di cui parti correlate</i>		11.073	3.775
Decremento delle passività finanziarie	j)	(579)	(321)
<i>di cui parti correlate</i>		(200)	(321)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		11.628	4.600
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(1.047)	(6.166)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)			
		2.980	9.617
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
		-	-
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		1.933	3.451

(migliaia di euro)		30 giugno 2021	30 giugno 2020
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)		922	1.368
Imposte e tasse pagate		1.200	1.334
Interessi pagati		200	321

3.5. – NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

A. INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Romualdo Bonfadini n. 148 che, di concerto con le società controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo Risanamento” o “il Gruppo”), prevede come congiunto oggetto principale l’attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2021.

B. CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il presente Bilancio semestrale abbreviato è stato redatto, in forma sintetica, in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”. Tale documento non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio consolidato del Gruppo Risanamento predisposto per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, il quale è stato redatto in completa conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall’International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dell’Unione Europea includendo tra questi sia gli “International Accounting Standards (IAS)” rivisti che gli “International Financial Reporting Standards (IFRS)” oltre alle interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e del precedente Standing Interpretations Committee (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

Le note esplicative includono inoltre l’informativa complementare richiesta dalla normativa civilistica, dalle delibere Consob n. 15519 e 15520 del 27 luglio 2006 e dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006 e dal Documento Banca d’Italia / Consob / Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Per ragioni di comparabilità sono stati presentati i dati patrimoniali al 31 dicembre 2020, quelli di conto economico e rendiconto finanziario del primo semestre 2020, nonché i movimenti di patrimonio netto del primo semestre 2020, in applicazione a quanto richiesto dallo IAS 34.

I principi contabili adottati IAS/IFRS nella redazione del presente Bilancio semestrale abbreviato sono i medesimi adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ai quali si rimanda.

I valori esposti nelle note, laddove non diversamente indicato, sono espressi in migliaia di euro.

Il bilancio semestrale abbreviato è stato redatto in base al principio del costo, ad eccezione delle attività finanziarie valutate al *fair value*.

Non sussistono beni intangibili a vita indefinita.

Si rimanda al paragrafo 2.5 della Relazione per l’informativa relativa ai Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia COVID-19 (informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020).

Continuità aziendale

Si rimanda al paragrafo “2.5 - Risk Management e continuità aziendale” della relazione intermedia sulla gestione.

C. AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il Bilancio semestrale abbreviato comprende i dati al 30 giugno 2020 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 giugno 2020 si segnala la seguente differenza tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale” e le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”:

- nel corso del mese di dicembre 2020 la società Etoile Actualis S.à.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Etoile François Premier S.à.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2020 non si segnalano variazioni.

Al 30 giugno 2021 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.06.2021		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	1	9
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	9	1	10

D. INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1° gennaio 2009, si redigono gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: settore reddito, settore sviluppo e settore trading.

La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

A seguito della dismissione del portafoglio francese avvenuta nel corso del 2014 non verranno forniti gli schemi economico – patrimoniali per area geografica in quanto l’attività del Gruppo è svolta nella quasi totalità in Italia.

E. USO DI STIME

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività, in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data della relazione. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, altri accantonamenti e fondi.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

F. RISCHIO DI DEFAULT: NEGATIVE/AFFERMATIVE PLEDGE E COVENANT LEGATI AD OPERAZIONI DI INDEBITAMENTO BANCARIO

Sia alla data del 30 giugno 2021 sia alla data di redazione della presente Relazione finanziaria semestrale, non si segnalano covenants non rispettati.

G. NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2021. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Di seguito sono elencati i principi contabili, emendamenti e interpretazioni pubblicati dallo IASB e omologati dall'Unione Europea applicati a partire dal 1° gennaio 2021:

Interest Rate Benchmark Reform – Fase 2 – Modifiche agli IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16.

Le modifiche includono il temporaneo alleggerimento dei requisiti con riferimento agli effetti sui bilanci nel momento in cui il tasso di interesse offerto sul mercato interbancario (IBOR) viene sostituito da un tasso alternativo sostanzialmente privo di rischio (Risk Free Rate- RFR):

Le modifiche includono i seguenti espedienti pratici:

Un espediente pratico che consente di considerare i cambiamenti contrattuali, od i cambiamenti nei flussi di cassa che sono direttamente richiesti dalla riforma, di essere trattati come variazioni di un tasso di interesse variabile, equivalente ad un movimento di un tasso di interesse nel mercato;

Permettere che i cambiamenti richiesti dalla riforma IBOR siano fatti nell'ambito della designazione di copertura e documentazione di copertura senza che la relazione di copertura debba essere discontinuata;

Fornisce temporaneo sollievo alle entità nel dover rispettare i requisiti di identificazione separata quando un RFR viene designato come copertura di una componente di rischio.

Con riferimento ai principi contabili sopra elencati in vigore dal 1° gennaio 2021, non ci sono stati effetti significativi sul Bilancio intermedio del Gruppo.

H. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e della Nota 32, le informazioni inerenti alla natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita”, rispetto al 31 dicembre 2020, presentano la seguente composizione e variazione:

	31.12.2020	Investimenti	Amm.ti	Svalutazioni / Ripristini	Dismissioni	30.06.2021
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	88	60	(23)			125
Totale	88	60	(23)			125

La voce si riferisce a licenze software di cui euro 60 mila acquisite nel corso del periodo dalla Capogruppo; il costo storico è pari a 252 mila euro con un fondo ammortamento di 127 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

Si evidenziano nella tabella sottoindicata i valori degli “immobili di proprietà” (Cittadella) confrontati con il precedente esercizio:

	30.06.2021			31.12.2020		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	27.184	33.041	60.225	26.329	33.896
Immobilizzazioni in corso e acconti	60.225	27.184	33.041	60.225	26.329	33.896

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.06.2021
Immobili di proprietà	33.896			(855)	33.041
Immobilizzazioni in corso e acconti	33.896			(855)	33.041

NOTA 3 – ALTRI BENI

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli “*altri beni*” confrontati con il precedente esercizio:

	30.06.2021			31.12.2020		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Altri beni	6.257	2.550	3.707	6.245	2.511	3.734
Altri beni IFRS 16	215	155	60	235	133	102
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.252	4.485	5.767	10.260	4.424	5.836

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.06.2021
Altri beni	3.734	12		(39)	3.707
Altri beni IFRS 16	102		(9)	(33)	60
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
	5.836	12	(9)	(72)	5.767

La riga “*Altri beni IFRS 16*” evidenzia il “*right of use*” dei beni materiali contabilizzati in ossequio a questo principio, entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

NOTA 4 – TITOLI E PARTECIPAZIONI VALUTATI SECONDO IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

La voce “*titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto*” comprende la quota di partecipazione (30%) di Impresol S.r.l. in liquidazione che era stata interamente svalutata nei precedenti esercizi.

Nel corso del semestre tale società è stata ricapitalizzata mediante rinuncia a crediti di euro 283 mila e, il suo valore di bilancio pari a 38 mila euro, corrisponde alla quota di patrimonio netto (30%) attribuita al socio Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

NOTA 5 – CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” ammontavano a euro 189 mila al 31 dicembre 2020 (al netto di un fondo svalutazione di euro 240 mila); tali crediti erano interamente vantati nei confronti dell'entità correlata Impresol S.r.l. in liquidazione.

La voce al 30 giugno 2021 risulta interamente azzerata in quanto il sopra citato credito, nel corso del semestre, è stato in parte incassato (per circa 140 mila euro) ed in parte rinunciato ai fini della ricapitalizzazione della società Impresol S.r.l. in liquidazione (vedi anche Nota 4); nel corso del semestre il credito era stato ulteriormente svalutato di 7 mila euro.

NOTA 6 – CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a euro 2.108 mila (al netto di un fondo svalutazione di euro 40 mila) contro i 24.845 mila euro al 31 dicembre 2020.

Tale posta ricomprende principalmente la quota residua del credito, opportunamente attualizzato, verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (1.951 migliaia di euro).

La sensibile riduzione è attribuibile alla riclassifica tra i “*crediti commerciali, vari e altre attività correnti*” (Nota 9) del credito, opportunamente attualizzato, verso Lendlease derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. (22.714 migliaia di euro); la scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022.

NOTA 7 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

Il saldo netto è così composto:

	30.06.2021	31.12.2020	Variazione
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Passività per imposte differite	(11.868)	(11.850)	(18)
Totale	(11.868)	(11.850)	(18)

Si analizza la movimentazione di tale posta dettagliandone la composizione per natura:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	30.06.2021
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	6.364		(19)	6.345
Incapienza Rol per oneri finanziari	4.584			4.584
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)			(4.606)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)			(16.980)
Differenza di consolidamento	(1.166)			(1.166)
Altre e minori	(46)	1		(45)
Totale	(11.850)			(11.868)

Non si segnalano movimentazioni significative nella composizione di tale posta.

L'ammontare complessivo delle attività per imposte anticipate è stato giudicato recuperabile sulla base dei presupposti realizzativi futuri.

Si precisa infine che l'ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2020), su cui non sono state stanziaste imposte anticipate è pari a circa 406,6 milioni di euro.

NOTA 8 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Le variazioni intervenute nel semestre sono state le seguenti:

	31.12.2020	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	30.06.2021
Prodotti in corso di lavorazione	607.467		778		608.245
Prodotti finiti e merci	38.787		278	(75)	38.990
Acconti	46			(17)	29
Totale	646.300		1.056	(92)	647.264

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2020.

Si evidenziano tra gli "incrementi" le capitalizzazioni di costi relativi ad investimenti sull'area Milano Santa Giulia.

Si segnalano altresì svalutazioni per 75 mila euro e riprese di valore per 23 mila euro su immobili minori a seguito di preliminari sottoscritti. Nello specifico le variazioni sono relative all'immobile di Mesenzana ceduto nel mese di luglio (come meglio specificato nella Relazione tra gli eventi successivi) ed al terreno di Nizza Monferrato la cui vendita è prevista nei primi giorni di agosto.

Al fine di permettere una migliore analisi del portafoglio del Gruppo, in ottemperanza alle previsioni indicate dalla Raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009, si riportano di seguito in forma tabellare le informazioni relative al portafoglio immobiliare suddivise per categorie correlandole con le richieste note illustrative.

CATEGORIA	VALORE CONTABILE (€/000)	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO (€/000)	DATA ULTIMA PERIZIA
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo - Milano Santa Giulia	608.170	(A)	617.300	dic-20
Immobili di trading - Grosio, Quartesolo e altri	39.094	(A)	41.705	dic-20
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	647.264		659.005	

A supporto della suddetta informativa si richiamano i criteri di contabilizzazione utilizzati nonché i riferimenti ai valori di mercato.

Valore contabile e criteri di contabilizzazione

A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

I terreni e le aree edificabili sono valutati al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

Gli immobili in costruzione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore, ed il corrispettivo presunto valore netto di realizzo.

Gli immobili di “*Trading*” sono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell’acquisto.

L’eventuale svalutazione al valore netto di realizzo viene effettuata sulla base di una valutazione eseguita sui singoli immobili da periti indipendenti.

I beni oggetto di preliminari/accordi di cessione sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell’acquisto.

L’eventuale svalutazione al valore di mercato viene effettuata sulla base del corrispettivo previsto in sede di alienazione e dei costi accessori alla vendita.

Valore di mercato

Per valore di mercato si intende il valore determinato dalle perizie sui singoli immobili effettuate da esperti indipendenti.

Qualora vi fossero beni oggetto di preliminari di cessione, non soggetti a condizioni che potrebbero comportare il recesso da parte del promissario acquirente nonché gli immobili per i quali è stata concessa un’opzione call di acquisto, sono valutati al corrispettivo previsto, mentre alcune proprietà di importo non significativo sono state riportate al valore contabile.

Si ricorda, come ampiamente descritto nel paragrafo 2.3 – “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” che nel corso del primo semestre si è ottenuta, da parte degli organi competenti, sia l’approvazione definitiva della Variante urbanistica del PII di Milano Santa Giulia sia l’emissione del decreto PAUR che consentirà la sottoscrizione della relativa convenzione.

Si conferma pertanto la definitiva approvazione della Variante ricordando che tutti gli atti inerenti potrebbero essere oggetto di motivata impugnativa ai sensi di legge (da opporre entro 60/120 giorni dalle date di pubblicazione – 17 giugno per la Variante urbanistica e 5 luglio per il decreto PAUR); decorsi tali termini i predetti atti saranno pienamente efficaci.

Anche sulla base di quanto indicato nel precedente capoverso, le analisi effettuate dal management supportate da una nota tecnica del perito immobiliare del Gruppo, nonostante lo scenario macroeconomico abbia subito pesanti ripercussioni dovute alla pandemia, portano a ritenere che i valori determinati dalle perizie effettuate alla data del 31 dicembre 2020 siano tuttora rappresentativi del fair value degli immobili in portafoglio. Si rimanda per maggiori dettagli al paragrafo 2.5 - Risk Management e continuità aziendale nella sezione “Rischi connessi alla

diffusione dell'epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020”

In dettaglio, i criteri adottati dai periti indipendenti sono i seguenti:

- Per i progetti “di sviluppo” è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che si basa sull'attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata tenendo conto, mediante l'utilizzo di appropriati tassi di attualizzazione, delle componenti finanziarie e del rischio imprenditoriale dell'operazione. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore dell'iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione.

- Per gli immobili “di trading” è stato utilizzato il Metodo del *Discounted Cash Flow* e il Metodo Comparativo.

Il metodo del “DCF” si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di “n” anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia al termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull'attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati. In presenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria, si tiene conto dei relativi costi e dei benefici in termini di canoni futuri attesi.

Il Metodo Comparativo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento, ecc. In base alle indagini svolte nel segmento di mercato di riferimento si sono pertanto esaminate proprietà vendute e/o in vendita, comparandole di volta in volta con le proprietà da valutare e giungendo quindi ad un valore ponderato dopo aver eseguito gli opportuni aggiustamenti in relazione all'ubicazione, accessibilità, superficie, tipologia costruttiva, stato di conservazione, funzionalità, richiamo architettonico e data della transazione.

L'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree è riportato alla Nota 19.

L'IFRS 13 “*Fair value measurement*” entrato in vigore in data 1° gennaio 2013 definisce una precisa gerarchia del “fair value” organizzata su tre livelli:

- Livello 1 – se l'attività o passività è quotata in un mercato attivo;
- Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;
- Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all'azienda.

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

- gli immobili di trading sono classificati nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate, come dettagliatamente sopra indicato, fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita,

tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell'edificio sia a causa delle caratteristiche/location dei fabbricati per i quali non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato.

- l'iniziativa di sviluppo "Milano Santa Giulia" è anch'essa classificata nel Livello gerarchico 3. Non vi sono infatti indicatori osservabili sul mercato a causa dell'unicità dell'iniziativa sia in termini di dimensioni sia in termini di caratteristiche. Inoltre si ricorda che, come ampiamente descritto nel paragrafo 2.3 – "Descrizione dei fatti più significativi del periodo", in data 17 maggio 2021 Regione Lombardia e Comune di Milano, unitamente ai Proponenti Milano Santa Giulia spa ed Esselunga spa, hanno sottoscritto l'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma Montecity – Rogaredo. Lo stesso è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano (delibera n. 42) in data 27 maggio ed è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale emesso il 8 giugno e pubblicato sul BURL del 17 giugno 2021: ai sensi della procedura questa pubblicazione costituisce l'atto di approvazione definitivo della Variante urbanistica del PII.

NOTA 9 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Tale posta ammonta a 28.368 migliaia di euro contro le 5.817 migliaia del precedente esercizio.

La voce ricomprende i "crediti verso clienti" che ammontano a euro 29.593 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 1.876 mila. Le posizioni verso il partner Lendlease e MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell'expected credit loss ai sensi delle regole introdotte dall'IFRS 9.

Il sensibile incremento di tale posta è attribuibile alla riclassifica dai "crediti vari e altre attività non correnti" (Nota 6) del credito, opportunamente attualizzato, verso Lendlease derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l.; la scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022. Il valore nominale del credito verso Lendlease è di 23.450 migliaia di euro, mentre al 30 giugno 2021 è iscritto per un valore di 22.714 migliaia di euro al netto dell'attualizzazione.

Il fondo svalutazione crediti, nel corso del semestre, ha subito la movimentazione seguente:

	30.06.2021	31.12.2020
Saldo iniziale	2.035	2.045
Accantonamenti dell'esercizio		91
Utilizzi dell'esercizio	(159)	(101)
Saldo finale	1.876	2.035

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali approssimi il loro *fair value*.

Di seguito è riportato l'*ageing* dei crediti netti scaduti a fine periodo, suddivisi in *range* temporali in linea con le caratteristiche del credito e del *business* aziendale:

	30.06.2021	31.12.2020
Non scaduti	27.336	4.441
Scaduti da meno di 30 giorni	2	2
Scaduti da 30 a 60 giorni	3	2
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	376	401
Totale	27.717	4.846

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 32 – Rapporti con parti correlate.

NOTA 10 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 1.933 mila (di cui euro 1.886 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 32 – Rapporti con parti correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,2 milioni di euro (contro gli 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

Il saldo complessivo dei conti correnti intrattenuti con il sistema bancario è comprensivo delle competenze maturate.

NOTA 11 - PATRIMONIO NETTO

Il capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 197.951.784,08 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Si ricorda, infatti, che in data 18 maggio 2018, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, deliberata dall'Assemblea Straordinaria di Risanamento del 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

Sono state infatti coperte integralmente le perdite accertate, tenuto conto delle riserve negative preesistenti, mediante riduzione del capitale sociale della società per euro 184.349.719,67 e pertanto da euro 382.301.503,75 a 197.951.784,08, senza annullamento di azioni;

Non risultano emesse azioni di godimento.

NOTA 12 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a euro 480.467 mila di cui 368.006 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi la Nota 32 – Rapporti con parti correlate).

La loro composizione è così dettagliata:

	30.06.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti verso banche non correnti	479.828	468.800	11.028
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	639	33	606
Totale	480.467	468.833	11.634

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è aumentato lievemente rispetto a quello del 31 dicembre 2020. L’incremento è principalmente relativo a oneri finanziari maturati e oggetto di moratoria ed a nuove erogazioni a valere sulla tranche B della linea Corporate per 7,2 milioni di euro.

Si ricorda che è stato sottoscritto in data 11 luglio 2018 tra Risanamento S.p.A. unitamente ad alcune sue controllate - da una parte - e, Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Milano S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Napoli S.p.A. – dall’altra – il contratto denominato “Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate”. Tale accordo prevede, tra le altre, la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all’indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell’accordo di moratoria.

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “revolving” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni ad oggi tutte intervenute ad eccezione di quella relativa alla sottoscrizione dei contratti di finanziamento per le bonifiche e le infrastrutture (oltre all’iva correlata) previste nell’ambito dell’iniziativa Milano Santa Giulia. Si fa presente che - come convenuto tra le parti – in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l’utilizzo anticipato della suddetta tranche per un totale, al 30 giugno 2021, di 17 milioni di euro di cui 7,2 milioni ottenuti nel presente periodo (come anticipato in precedenza).

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 639 mila euro (contro i 33 mila euro al 31 dicembre 2020), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16. L’incremento è dovuto alla rinegoziazione, da parte della controllata Ri. Rental S.r.l., dei canoni residui del leasing sull’immobile di Milano, via Grosio che ha permesso di riclassificare una quota del debito da breve a medio/lungo termine.

NOTA 13 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione del semestre è stata la seguente:

	30.06.2021	31.12.2020
Saldo iniziale	2.620	2.360
Accantonamento del periodo	118	216
Utilizzi del periodo	(221)	(48)
Attualizzazione	(6)	92
Saldo finale	2.511	2.620

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2020.

Le ipotesi considerate in sede di valutazione attuariale del Trattamento di Fine Rapporto sono riepilogate nelle seguenti tabelle.

Ipotesi economico - finanziarie

Tasso annuo di attualizzazione	0,53%
Tasso annuo di inflazione	0,50%
Tasso annuo di incremento TFR	2,10%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

Ipotesi demografiche

Decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Anticipazioni	2,00%
Turnover	Risanamento S.p.A. 2,00% Milano Santa Giulia S.p.A. 2,00%

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando (ai fondi di previdenza complementare oppure al “Fondo di Tesoreria” gestito dall’INPS).

Ne deriva, pertanto, che l’obbligazione nei confronti dell’INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di “Piani a contribuzione definita”, mentre

le quote iscritte al fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di “Piani a benefici definiti”.

Sono comunque state valutate le disposizioni dello IAS 19 revised ma, considerata la non significatività degli effetti complessivi, non sono state apportate modifiche agli schemi di bilancio.

NOTA 14 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che si è ridotta di 191 mila euro, è così dettagliata:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	30.06.2021
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.287		(291)	72.996
Altri fondi	9.071	100		9.171
Totale	82.534	100	(291)	82.343

Si ricorda che la posta “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” era stata iscritta dalle società del gruppo Milano Santa Giulia S.p.A e MSG Residenze S.r.l. nel corso dell’esercizio 2010. La congruità di tale fondo era stata supportata, nel corso degli anni, da relazioni di stima effettuate da ERM (consulente ambientale di Gruppo) fino al 31 dicembre 2018.

Nel corso del mese di agosto del 2019, gli Enti preposti hanno approvato l’Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) e nei mesi successivi è stato redatto (con la consulenza di WOOD – società operativa nel settore ambientale a livello internazionale e di primario standing) il POB – Piano Operativo di Bonifica – in tutte le sezioni necessarie, incluso quelle afferenti la quantificazione economica delle opere di bonifica e, in data 24 febbraio 2020, tale documento è stato protocollato presso le autorità competenti.

In data 19 marzo 2021 il Comune di Milano ha comunicato di aver concluso l’iter di approvazione e di aver emesso apposita autorizzazione.

Milano Santa Giulia S.p.A., a seguito di una gara d’appalto internazionale, ha affidato all’ATI SUEZ-SEMP la bonifica ambientale dell’area nord di Milano Santa Giulia (che rappresenta la parte preponderante dell’iniziativa), per un corrispettivo pari a più di 80 milioni di euro, dei quali circa 64 milioni di euro relativi alle attività di bonifica e circa 18 milioni di euro relativi alle attività di c.d. “riempimento” (ovvero non di bonifica ma di opere propedeutiche alla realizzazione di edifici).

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 2.3 – “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” della Relazione intermedia sulla Gestione.

Si segnala che nel corso dell’esercizio sono stati sostenuti costi in materia di ripristino ambientale per 291 mila euro.

Tra gli “*altri fondi*” si segnala l’accantonamento di 100 mila euro a fronte di un contenzioso legali in essere.

NOTA 15 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La posta ammonta a euro 3.618 mila contro i 4.573 mila al 31 dicembre 2020. Tale voce è principalmente composta (per 3.410 migliaia euro), del debito verso l'erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell'atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d'imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

NOTA 16 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a 7.083 mila euro di cui 4.753 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche Nota 32):

	30.06.2021	31.12.2020	Variatione
Debiti verso banche correnti	6.800	5.793	1.007
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	283	1.296	(1.013)
Totale	7.083	7.089	(6)

Il saldo della voce “*debiti verso banche correnti*” è in linea rispetto a quello del 31 dicembre 2020.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 283 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi relativi a debiti per locazioni connesse all'applicazione del principio contabile IFRS 16. Il decremento è dovuto alla rinegoziazione dei canoni residui del leasing sull'immobile di Milano, via Grosio che ha permesso di riclassificare una quota del debito da breve a medio/lungo termine.

Le garanzie prestate sono indicate alla Nota 19.

La tabella che segue evidenzia le passività finanziarie correlate alle principali iniziative o categorie di attività illustrate nella descrizione del portafoglio immobiliare in ottemperanza alla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009.

CATEGORIA	VALORE CONTABILE (€/000)	DEBITO FINANZIARIO DIRETTO (€/000) (a)	FORMA TECNICA	MATURITY MEDIA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (b)
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE					
Progetti di sviluppo - Milano Santa Giulia	608.170	68.539	Mutuo fondiario	1,8	
Immobili di trading - Grosio, Quartesolo e altri	39.094	863	Leasing	1,2	
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	647.264	69.402			

(a) trattasi di debiti direttamente allocabili ai singoli asset immobiliari.

(b) nulla da segnalare

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi “Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento” e “Informazioni sugli strumenti finanziari” ai quali si rimanda.

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l'indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dalla Comunicazione Consob n. DEM / 6064293 del 28 luglio 2006 integrata dall'orientamento 39 dell'ESMA del 4/3/2021.

SCHEMA CONSOB PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLA PFN

(valori in migliaia di euro)

di cui con parti correlate

A. Disponibilità liquide		5	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		1.928	3.202
C. Altre attività finanziarie correnti		0	
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	1.933	
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		6.800	3.705
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		283	
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	7.083	
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	5.150	
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		479.828	353.210
J. Strumenti di debito		0	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		11.961	
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	491.788	
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	496.938	

Il 4 marzo 2021 l'ESMA ha pubblicato gli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 che descrivono le nuove modalità di illustrazione della posizione finanziaria netta (ora definita come "totale indebitamento finanziario") nel bilancio consolidato delle società quotate.

Rispetto a quanto illustrato nella Relazione sulla gestione, il prospetto sopra riportato include la posta "debiti commerciali e altri debiti non correnti". Tale voce ricomprende (i) i due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017; (ii) la quota oltre i 12 mesi dei debiti rateizzati verso l'erario (al netto delle quote oggetto di rimborso).

NOTA 17 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 2.257 mila euro (contro i 2.458 mila euro al 31 dicembre 2020), ricomprende la quota corrente, pari a 1.705 mila euro, del debito verso l'erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell'atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d'imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

NOTA 18 – DEBITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30.06.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	7.429	6.880	549
• Caparre e acconti	10.000	10.000	-
	17.429	16.880	549
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	349	346	3
• Altre passività correnti	1.885	2.074	(189)
	2.234	2.420	(186)
Totale	19.663	19.300	363

L'importo è sostanzialmente in linea rispetto a quello del 31 dicembre 2020.

Si segnala che la posta “*caparre e acconti*” è relativa ai due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017.

Infine nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 652 mila.

NOTA 19 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a euro 277.904 mila (di cui 144.904 mila a favore di parti correlate) come al 31 dicembre 2020 e sono interamente rappresentate dall'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree il cui valore di carico consolidato è pari a 210.802 mila euro.

Inoltre, parte dei finanziamenti erogati sono garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila (interamente a favore di parti correlate). Le costituzioni in pegno sono state effettuate con rinuncia al diritto di voto da parte del creditore pignoratizio e quindi senza limitazione sul controllo delle società.

NOTA 20– IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. o da terzi ma con Risanamento S.p.A. o altre società del Gruppo in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 182.704 mila e sono così dettagliate:

- euro 157.704 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 25.000 mila a garanzia di contratti di locazione;

Si segnala che nel corso del semestre si è ottenuto un parziale svincolo alle polizze fidejussorie correlate all'iniziativa Milano Santa Giulia per un ammontare di 50.243 migliaia di euro. Inoltre è scaduta una garanzia di 6.546 migliaia di euro a favore dell'Agenzia delle Entrate

Le fidejussioni prestate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo ammontano invece a euro 2.770 mila (di cui euro 160 mila prestate da parti correlate) e sono così dettagliate:

- euro 2.610 mila relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo;
- euro 160 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;

Leasing Finanziari e Locazioni Operative

In ossequio al principio contabile IFRS 16 entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019 si indicano le informazioni relative ai “pagamenti futuri minimi” ed al “capitale residuo” suddiviso per fasce temporali.

PAGAMENTI FUTURI MINIMI				
0-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
60	265	520	143	-

CAPITALE RESIDUO				
0-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
31	245	498	141	-

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato al paragrafo 2.5 - Risk Management e continuità aziendale nella sezione “Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020”.

NOTA 21 – RICAVI

La voce, pari a 38 mila euro (contro 339 mila euro del semestre precedente), è composta esclusivamente da ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” (euro 20 mila) e “*vendite terreni*” (euro 18 mila).

La riduzione è imputabile all’uscita del concessionario auto dell’ex gruppo FCA dall’immobile di via Grosio in Milano avvenuta in data 31 marzo 2020.

NOTA 22 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta ad euro 162 mila (contro i 2.420 mila del primo semestre 2020); la riduzione è imputabile alla plusvalenza lorda di euro 1.313 mila realizzata con la cessione dell’intera quota di partecipazione della *joint venture* InTown S.r.l. nel corso del mese di marzo del 2020 ed alla rilevazione di partite positive straordinarie non ricorrenti per circa 1 milione di euro avvenuta nel corso del primo semestre 2020.

NOTA 23 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.06.2021	30.06.2020
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.693	682
Gestione immobili	262	456
Consulenze, legali e notarili	571	775
Commissioni su fidejussioni	1.355	1.455
Altri servizi	1.415	1.486
Totale	5.296	4.854

Rispetto al precedente semestre segnalano maggiori investimenti sulle iniziative Milano Santa Giulia e Milano via Grosio e risparmi in tutte le altre voci di costo.

Si segnala infine che la voce “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 405 mila, rilevati verso parti correlate.

NOTA 24 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	30.06.2021	30.06.2020
Salari e stipendi	1.437	1.420
Oneri sociali	491	493
Trattamento di fine rapporto	118	108
Altri costi	4	10
Totale	2.050	2.031

La consistenza del personale al 30 giugno 2021 è composta da 28 unità di cui 7 dirigenti e 21 impiegati e quadri. Si è ridotta di una unità rispetto al 31 dicembre 2020 nella categoria impiegati e quadri.

NOTA 25 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30.06.2021	30.06.2020
Iva indetraibile	33	46
Accantonamenti per rischi ed oneri	100	3.365
IMU	470	467
Svalutazioni e perdite su crediti	3	3
Altri oneri	119	125
Totale	725	4.006

Il sensibile decremento è imputabile alla posta “*Accantonamenti per rischi ed oneri*”. Nel primo semestre del 2020 infatti sono stati effettuati i seguenti accantonamenti straordinari e non ricorrenti:

- 2,5 milioni di euro relativi alla procedura di accertamento con adesione mediante la sottoscrizione dell’atto di adesione con un onere a carico di Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (sottoscritta in data 16 luglio 2020);
- 0,8 milioni di euro a fronte di una controversia stragiudiziale per la definizione tombale di alcune poste risalenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

NOTA 26 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a circa 508 migliaia di euro al 30 giugno 2021, è relativa a proventi connessi al rilascio dell’attualizzazione su crediti.

NOTA 27 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 4.472 mila euro (di cui 3.471 mila riferite a parti correlate come indicato nella Nota 32) è così composta:

	30.06.2021	30.06.2020
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	4.427	4.337
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	19	37
Altri oneri e commissioni	26	839
Totale	4.472	5.213

Il decremento è riconducibile alla voce “*altri oneri e commissioni*” che ricomprendeva, nel primo semestre 2020, gli oneri derivanti dall’attualizzazione dei crediti vantati verso LendLease per la cessione della partecipazione di InTown S.r.l. e verso la stessa InTown S.r.l. per la cessione di volumetrie edificabili aggiuntive.

NOTA 28 – IMPOSTE

Le imposte sono espone nella seguente tabella:

	30.06.2021	30.06.2020
Imposte correnti	27	46
Imposte differite e anticipate nette	20	1
Imposte esercizi precedenti	2	207
Totale	49	254

NOTA 29 – INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 30 giugno 2021 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Reddito		Trading		Ricavi/Costi non allocati		Consolidato	
	30 giugno		30 giugno		30 giugno		30 giugno		30 giugno	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ricavi	38	20	0	0	0	319	0	0	38	339
Variazione delle rimanenze	754	240	0	0	227	0	0	0	981	240
Altri proventi	14	1.283	0	0	0	2	148	1.135	162	2.420
Valore della Produzione	806	1.543	0	0	227	321	148	1.135	1.181	2.999
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(3.074)	(2.765)	0	0	(697)	(544)	(1.525)	(1.545)	(5.296)	(4.854)
Costi del personale	(727)	(633)	0	0	0	0	(1.323)	(1.398)	(2.050)	(2.031)
Altri costi operativi	(202)	(193)	0	0	(313)	(334)	(210)	(3.479)	(725)	(4.006)
EBITDA	(3.197)	(2.048)	0	0	(783)	(557)	(2.910)	(5.287)	(6.890)	(7.892)
Ammortamenti	(12)	(13)	0	0	(8)	0	(930)	(923)	(950)	(936)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0	0	0	(7)	(11)	0	0	(7)	(11)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(3.209)	(2.061)	0	0	(798)	(568)	(3.840)	(6.210)	(7.847)	(8.839)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto										
Proventi/(oneri) finanziari									(3.964)	(5.212)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(11.811)	(14.051)
Imposte sul reddito del periodo									(49)	(254)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(11.860)	(14.305)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									(11.860)	(14.305)
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(11.860)	(14.305)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2021 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	639.571	232	39.266	39.575	718.644
Attività destinate alla vendita					0
Totale attività	<u>639.571</u>	<u>232</u>	<u>39.266</u>	<u>39.575</u>	<u>718.644</u>
Passività del settore	200.943	637	4.445	403.785	609.810
Passività correlate ad attività destinate alla vendita					0
Totale passività	<u>200.943</u>	<u>637</u>	<u>4.445</u>	<u>403.785</u>	<u>609.810</u>

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2020 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	649.485	1.124	36.102	36.729	723.440
Attività destinate alla vendita					0
Totale attività	<u>649.485</u>	<u>1.124</u>	<u>36.102</u>	<u>36.729</u>	<u>723.440</u>
Passività del settore	199.003	2.082	4.611	385.548	591.244
Passività correlate ad attività destinate alla vendita					0
Passività del settore	<u>199.003</u>	<u>2.082</u>	<u>4.611</u>	<u>385.548</u>	<u>591.244</u>

A seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino, avvenuta nel 2014, il Gruppo opera esclusivamente in Italia.

NOTA 30 – RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo Risanamento utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

- a) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 5 e 8;
- b) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 21;
- c) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 13 e 14;
- d) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 7;
- e) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 8;
- f) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 9, 17 e 18;
- g) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 2
- h) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 1;
- i) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 5, 6 e 15;
- j) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 12 e 16;

NOTA 31 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui il Gruppo può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento derivanti sia dalla gestione caratteristica sia finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 30 giugno 2021, comparato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2020, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(10.937)	(3.605)	(5.908)	(1.018)	(406)		
Passività finanziarie	(504.242)	(120)	(733)	(7.149)	(496.103)	(137)	
Totale esposizione al 30 giugno 2021	(515.179)	(3.725)	(6.641)	(8.167)	(496.509)	(137)	

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(10.035)	(2.738)	(5.821)	(1.030)	(446)		
Passività finanziarie	(495.746)		(6.454)	(785)		(488.507)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2020	(505.781)	(2.738)	(12.275)	(1.815)	(446)	(488.507)	-

NOTA 32 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

In merito ai rapporti intrattenuti dal Gruppo con parti correlate si precisa che tali rapporti rientrano nell'ambito dell'ordinaria gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese collegate, controllanti e altre correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2021
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture						
Società Correlate (Istituti di credito)		1.886	10	(368.006)	(4.753)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale		1.886	10	(368.006)	(4.753)	(652)

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2021
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(405)		(3.471)
Altre società Correlate					
Totale			(405)		(3.471)

Si rileva che, in considerazione dei rapporti di credito e di debito verso le società correlate, non vi sono posizioni non recuperabili.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Dott. Claudio Calabi

GRUPPO RISANAMENTO

Bilancio consolidato al 30 giugno 2021

ELENCO IMPRESE CONTROLLATE INCLUSE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Milano Santa Giulia S.p.A.	Milano	139.041	100	
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100	
Sviluppo Comparto 3 S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100	
Risanamento Europa S.r.l.	Milano	10.000	100	
Etoile François Premier S.à r.l.	Parigi	5.000	100	(2)
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
MSG Comparto Terzo S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)
MSG Comparto Quarto S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E A CONTROLLO CONGIUNTO VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Impresol S.r.l. in liquidazione	Milano	112.100	30	(3)

(1) percentuale detenuta da Milano Santa Giulia S.p.A.

(2) percentuale detenuta da Risanamento Europa S.r.l.

(3) percentuale detenuta da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

4 - Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

I sottoscritti Claudio Calabi, Presidente, e Silvio Di Loreto, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Risanamento S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2021.

Si attesta, inoltre, che il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2021:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

La Relazione intermedia sulla gestione contiene un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio nonché le informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 30 luglio 2021

Claudio Calabi
Presidente



Silvio Di Loreto
Dirigente Preposto alla redazione dei
documenti contabili societari





Risanamento S.p.A.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al
30 giugno 2021

Relazione di revisione contabile limitata sul
bilancio consolidato semestrale abbreviato

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Risanamento S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal prospetto di conto economico consolidato e complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative al bilancio consolidato della Risanamento S.p.A. e controllate (Gruppo Risanamento) al 30 giugno 2021. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2021 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

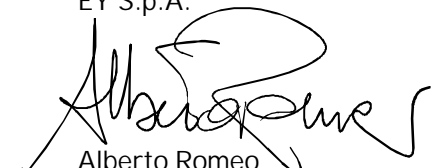
Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Continuità aziendale" della sezione "2.5 - Risk Management e continuità aziendale" del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021, in cui gli Amministratori indicano la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della capogruppo Risanamento S.p.A. di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021. Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Altri aspetti

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2020 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che, in data 24 marzo 2021 e 5 agosto 2020, ha rispettivamente espresso un giudizio senza rilievi sul bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e conclusioni senza rilievi sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020.

Milano, 4 agosto 2021

EY S.p.A.



Alberto Romeo
(Revisore Legale)