



**RISANAMENTO S.p.A.**

***Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2022***

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2022



<b>1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE.....</b>	<b>5</b>
<b>3 – PRESENTAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE TRIMESTRALE .....</b>	<b>6</b>
<b>4 – RISULTATI DI SINTESI CONSOLIDATI .....</b>	<b>7</b>
<b>5 – DESCRIZIONE DEI FATTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO .....</b>	<b>8</b>
<b>6 – ANALISI SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO.....</b>	<b>14</b>
<b>7 – RISK MANAGEMENT .....</b>	<b>18</b>
<b>8 – RAPPORTI TRA LE SOCIETÀ DEL GRUPPO E LE ENTITÀ CORRELATE .....</b>	<b>22</b>
<b>9 – RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CORRELATE.....</b>	<b>23</b>
<b>10 – EVENTI SUCCESSIVI .....</b>	<b>24</b>
<b>11 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....</b>	<b>26</b>
<b>12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI .....</b>	<b>27</b>
<b>13 – NOTE ILLUSTRATIVE .....</b>	<b>32</b>
<b>14 – DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL’ART. 154 BIS, COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998.</b>	<b>43</b>

## 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 10 "eventi successivi" del presente resoconto) e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Paolo Baessato** (1)	Amministratore
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4) (5)	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

(5) Componente del Comitato Sostenibilità (si precisa che Risanamento è esentata dalla rendicontazione prevista dal D.Lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.)

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti (dimissionario dal 1° marzo 2022) 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.

\*\* L'amministratore Paolo Baessato, a seguito delle dimissioni del consigliere Giancarlo Scotti, è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386, comma 1, c.c. dal Consiglio di Amministrazione in data 1° marzo 2022 con scadenza dalla carica sino alla prossima assemblea.

L'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 ha confermato il signor Baessato quale Consigliere di Amministrazione della società, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023

## **COLLEGIO SINDACALE**

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2022 – 2023 – 2024, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024, dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 e si compone dei seguenti membri:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>
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 ERNST&YOUNG Spa per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029.

## **2 – Considerazioni introduttive**

Il risultato consolidato al 31 marzo 2022 registra una perdita di 6,5 milioni di euro sostanzialmente in linea con il risultato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (6,1 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 89,3 milioni contro i 95,8 milioni di euro del 31 dicembre 2021 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 513,2 milioni di euro (negativa) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2021 pari a 522,8 milioni di euro (negativa).

Con riferimento alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, sono proseguite nel corso del primo trimestre tutte le attività finalizzate alla stipulazione della convenzione della Variante al Masterplan approvata lo scorso anno; procedono inoltre senza sosta le opere di bonifica delle aree così come previste dal contratto di appalto e dal progetto esecutivo di bonifica dell'area approvato. Procedono altresì tutte le attività volte alla progettazione dell'Arena Pala Italia (queste ultime in capo all'operatore dell'Arena CTS Eventim).

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 al successivo paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

### 3 – Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il D.Lgs. 25 del 15 febbraio 2016, che ha recepito la nuova Direttiva Transparency (2013/50/UE), ha eliminato l'obbligo di pubblicazione dei resoconti intermedi sulla gestione, in precedenza previsto dal comma 5 dell'art.154-ter del Testo Unico della Finanza. Il decreto ha altresì attribuito alla Consob la facoltà di prevedere eventuali obblighi informativi aggiuntivi rispetto al bilancio annuale e semestrale. La Consob, sulla base della delega regolamentare contenuta in tale decreto, con Delibera n. 19770 del 26 ottobre 2016 ha apportato modifiche al Regolamento Emittenti in tema di informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, da applicare a decorrere dal 2 gennaio 2017. Ai sensi dell'art. 65-bis e dell'art. 82-ter del Regolamento Emittenti in vigore da tale data, Risanamento pubblica su base volontaria informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, rispetto alla relazione finanziaria annuale e semestrale, riferite al 31 marzo e al 30 settembre di ciascun esercizio, che prevedono - per quanto riguarda i relativi elementi informativi - la redazione di resoconti intermedi sulla gestione approvati dal Consiglio di Amministrazione, in sostanziale continuità con il passato.

Il resoconto, non sottoposto a revisione contabile, presenta, oltre all'informativa qualitativa sulla gestione, l'analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento e i prospetti contabili consolidati con le relative note illustrative.

La forma degli schemi sintetici e/o riclassificati nonché dei prospetti contabili consolidati corrisponde a quella presentata nella Relazione finanziaria annuale.

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emanati dall'*International Accounting Standards Board (IASB)*. Con *IFRS* si intendono anche gli *International Accounting Standard (IAS)* tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee (SIC)*. Tali documenti risultano omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell'approvazione del presente Resoconto intermedio di gestione.

#### **Avvertenza:**

Le tabelle della presente relazione, ove non espressamente indicato sono in migliaia di euro

## 4 – Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2022 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2022, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2021, di circa 681 milioni di euro.

	31/03/22	31/03/21	31/12/21
Fatturato	92	28	599
Variazione rimanenze	66	266	350
Altri proventi	138	40	966
<b>Valore della produzione</b>	<b>296</b>	<b>334</b>	<b>1.915</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>(3.561)</b>	<b>(3.657)</b>	<b>(14.669)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(4.029)</b>	<b>(4.138)</b>	<b>(16.587)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>	<b>(24.935)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>			
<b>Risultato netto</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>	<b>(24.935)</b>

	31/03/22	31/03/21	31/12/21
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>646.716</b>	<b>646.555</b>	<b>646.672</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>89.282</b>	<b>114.584</b>	<b>95.759</b>
<b>PFN</b>	<b>(513.178)</b>	<b>(492.484)</b>	<b>(522.816)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>633.173</b>	<b>604.911</b>	<b>636.234</b>

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.

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2022, espone un risultato netto negativo di 6,5 milioni di euro sostanzialmente in linea con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 6,1 milioni di euro).

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 89,3 milioni contro i 95,8 milioni di euro del 31 dicembre 2021 ed i 114,6 milioni di euro al 31 marzo 2021.

La posizione finanziaria netta è esposta (anche al 31 marzo 2021 ed al 31 dicembre 2021 per omogeneità) secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021) che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

La posizione finanziaria netta pari a circa 513,2 milioni di euro (negativa) si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2021 (522,3 milioni di euro negativi) e con il dato registrato al 31 marzo 2021 (492,5 milioni di euro negativi).

## 5 – 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 del 2 febbraio 2022 ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2021 evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 24,9 milioni di euro e, con riferimento alla capogruppo, un risultato netto negativo per 5,3 milioni di euro.

La perdita di esercizio sopra indicata ha comportato una riduzione del capitale sociale in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti, in prima convocazione per il giorno 27 aprile 2022 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 28 aprile 2022, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021:
  - 1.1 Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021
  - 1.2 Eventuali provvedimenti ex art. 2446, Codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti -approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;
3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti - deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998
4. Nomina di tre Sindaci effettivi e di due Sindaci supplenti
5. Nomina del Presidente del Collegio Sindacale
6. Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale
7. Nomina di un amministratore per integrazione del consiglio di amministrazione a seguito di cooptazione; 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.

- Il Consiglio di Amministrazione del 1° marzo 2022, con l'approvazione del Collegio Sindacale, ha deliberato la nomina per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386, primo comma del Codice Civile e dell'articolo 14 dello statuto sociale, del Dottor Paolo Baessato, quale consigliere non esecutivo e indipendente della Società.

La nomina è avvenuta a seguito delle dimissioni rassegnate in data 3 febbraio 2022 dal Dott. Giancarlo Scotti, consigliere esecutivo e non indipendente ai sensi del Codice di Corporate Governance, nominato dalla lista di maggioranza nell'assemblea ordinaria del 19 aprile 2021, alla quale appartiene un unico candidato non eletto, il Dott. Giovanni Ferrari, che con comunicazione dell'8 febbraio 2022 ha rinunciato alla carica di membro del Cda a causa della concomitanza di ulteriori impegni professionali.

Il Dott. Paolo Baessato resterà in carica sino alla assemblea degli azionisti della Società, come sopra convocata.

## **b) Iniziative di sviluppo immobiliare**

- **Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia**

Nel corso del periodo in esame sono proseguite tutte le attività finalizzate alla stipulazione della convenzione della Variante al Masterplan approvata lo scorso anno la cui sottoscrizione è prevista entro il termine del 17 giugno 2022; procedono inoltre senza sosta le opere di bonifica delle aree così come previste dal contratto di appalto e dal progetto esecutivo di bonifica dell'area approvato. Procedono altresì tutte le attività volte alla progettazione dell'Arena Pala Italia (queste ultime in capo all'operatore dell'Arena CTS Eventim).

Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni, 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.

Quest'ultimo 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 in data 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 e da tale data decorrono i 12 mesi per la stipula della convenzione.

Con riferimento al PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) è stata pronunciata la compatibilità ambientale della Variante mediante 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 evidenzia che la conclusione del PAUR ha comportato la chiusura dell'istruttoria della Variante consentendo di procedere con la sottoscrizione della relativa convenzione.

Nel frattempo, per accelerare i tempi di esecuzione delle opere e poter consentire il rispetto della scadenza rappresentata dalle Olimpiadi, la società ha dovuto avviare la progettazione esecutiva della nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini e la progettazione di alcune opere di urbanizzazione interne all'ambito di PII, anch'esse necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica del 2026: trattasi della viabilità

interna al nuovo quartiere che consente l'accesso all'Arena e ai suoi bacini di sosta. Nell'ambito dell'istruttoria di questo progetto, con la Variante conclusa e definitivamente approvata, il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, unitamente al suo Concessionario Milano Serravalle, ha chiesto l'introduzione di opere aggiuntive interessanti la tangenziale est. A tal fine, i suddetti Enti, Comune di Milano e Regione Lombardia hanno concordato i contenuti di un Protocollo di Intesa in cui sono stati disciplinati gli aspetti riguardanti la progettazione e la realizzazione di tali opere aggiuntive: nel mese di marzo 2022 il Protocollo è stato sottoscritto. Poiché per effetto del Protocollo risulta necessario prevedere la modifica della viabilità di accesso all'Arena, non si è potuto procedere alla stipulazione della convenzione e si è dovuto attendere la conclusione del già menzionato accordo tra gli Enti su citati. Pertanto, è in corso l'adeguamento del testo convenzionale e della documentazione allegata affinché si possa procedere, nelle prossime settimane, con la stipulazione.

Contemporaneamente, in coordinamento con la società CTS Eventim (vedi al successivo paragrafo), sono state avviate altresì le attività propedeutiche al rilascio del titolo abilitativo dell'Arena così da avviare quanto prima le attività di costruzione: in data 17 marzo 2022 è stato depositato il progetto con richiesta di istruttoria preliminare.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che in data 16 settembre 2021 è stato notificato un ricorso al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A., proposto dalla società Forumnet S.p.A. mentre in data 15 ottobre 2021 è stato notificato un ricorso straordinario innanzi al Presidente della Repubblica - poi oggetto di trasposizione dinnanzi al TAR Lombardia – Milano in data 23 novembre 2021 - contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A. proposto dalla società Immobiliare Ametista S.r.l. proprietaria della Galleria Borromeo (un centro commerciale ubicato a Peschiera Borromeo). Per entrambi i ricorsi l'udienza di discussione del merito è stata fissata per il 21 giugno 2022. Si ricorda altresì che i ricorsi non contengono richiesta di sospensione dell'efficacia degli atti impugnati. Pertanto, mentre le attività di sviluppo stanno proseguendo con regolarità, tutti i soggetti contro cui il ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. e Esselunga S.p.A.), stanno collaborando congiuntamente con l'ausilio dei rispettivi consulenti legali, alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento.

Si anticipa inoltre che (come meglio specificato nel paragrafo “eventi successivi”) avverso il Protocollo di Intesa è pervenuto un ricorso per motivi aggiunti.

Da ultimo si conferma che da una prima valutazione effettuata da tutte le parti chiamate in causa e relativa ai ricorsi in essere emerge che gli argomenti oggetto di contestazione risultano quelli propri del potere discrezionale della pubblica amministrazione e che, a meno di gravi errori tecnici effettuati in sede di istruttoria (al momento non ipotizzabili), sono difficilmente accoglibili in sede di giudizio.

Con riferimento alle attività di bonifica relative al sito si ricorda che in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell'area (predisposizione dell'area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti. Le attività stanno proseguendo secondo il cronoprogramma concordato con Enti e appaltatore. Nei prossimi mesi è prevista la verifica della conformità delle lavorazioni eseguite rispetto al progetto approvato affinché possa essere rilasciata apposita certificazione di avvenuta bonifica dei primi lotti.

- **Altre iniziative**

### ***Via Grosio – Milano***

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito 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 2021.

### ***Torri di Quartesolo – Vicenza***

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo sono proseguite le attività di progettazione per lo sviluppo urbanistico, in condivisione con l'amministrazione comunale, finalizzate da un lato alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e dell'altro alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico; è altresì proseguito lo studio di un masterplan complessivo dell'iniziativa, articolato in due stralci, attuabile per comparti e fasi separate.

## **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 sottoscritto in data 1° novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. *da una parte* e Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited *dall'altra* per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia, come successivamente modificato (il "**PDA**") ad oggi è condizionata all'avveramento delle rimanenti condizioni sospensive relative a (i) la sottoscrizione con il Comune di Milano della nuova convenzione urbanistica in attuazione della Variante approvata) (la "**Condizione Sospensiva del Masterplan**") e (ii) la consegna a Lendlease MSG North S.r.l. di un *term-sheet* vincolante relativo alla concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali (la "**Condizione Sospensiva di Nuova Finanza di Progetto**"). Entrambe le suddette condizioni sospensive sono poste nell'interesse esclusivo di Lendlease MSG North S.r.l..

In relazione a quanto precede, anche in considerazione dell'oggettiva necessità di rimodulare gli accordi del 2017 a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo del progetto imposta dall'evento olimpico, sono in corso articolate discussioni (*i*) con gli Istituti di credito relativamente al finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali e per il rilascio delle controgaranzie necessarie all'ottenimento

del nuovo pacchetto fideiussorio della Convenzione Urbanistica, nonché (ii) con il Gruppo Lendlease relativamente ai termini e condizioni del PDA.

In tale contesto, le parti in data 29-30 ottobre 2021 hanno sottoscritto una lettera modificativa del PDA al fine di:

- (a) precisare che eventuali impugnazioni della variante approvata (quali ad esempio i ricorsi meglio descritti in precedenza) non pregiudicheranno l'avveramento della Condizione Sospensiva del Masterplan ove rinunciati / transatti entro il 15 febbraio 2022; e
- (b) posticipare (a seguito dei precedenti posticipi effettuati in data 29 ottobre 2020, 28 aprile 2021 e 28 luglio 2021) il termine di avveramento della Condizione Sospensiva di Nuova Finanza di Progetto al 15 febbraio 2022.

Si evidenzia che, ai sensi del PDA, Lendlease MSG North S.r.l. ha il diritto di posticipare una o più volte i termini *sub* (a) e (b) che precedono fino e non oltre il 31 ottobre 2022.

Pertanto:

- con comunicazione del 14 febbraio 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 marzo 2022; e
- con successiva comunicazione del 30 marzo 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha ulteriormente posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 maggio 2022 (nuovo termine attualmente vigente).

Per completezza di informazione, si precisa inoltre che, come originariamente previsto dal PDA, la parte della Condizione Sospensiva del Masterplan concernente la stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Milano deve essere soddisfatta entro un anno dall'avveramento della parte della Condizione Sospensiva del Masterplan concernente l'approvazione della Variante. Tuttavia, come anche previsto all'art. 20.1 dell'Atto Integrativo dell'Accordo di programma approvato, la convenzione urbanistica relativa al progetto deve essere stipulata, ai sensi di legge, entro un anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento (avvenuta con la pubblicazione sul BURL del decreto del Presidente della Giunta Regionale), ossia entro il 17 giugno 2022 o, decorso inutilmente tale termine, entro l'ulteriore termine, non superiore a 90 giorni, assegnato dal Sindaco con apposita diffida.

### ➤ ARENA – PALAITALIA – OLIMPIADI 2026

Con riferimento all'accordo vincolante (di seguito anche "**Master Agreement**") sottoscritto in data 3 agosto 2021 tra Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche "**MSG**") e EVD Milan S.r.l. (di seguito anche "**EVD**") - società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte - concernente la realizzazione e la gestione dell'arena destinata ad ospitare, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano - Cortina, alcune competizioni olimpiche e, successivamente, eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale (l'"**Arena**"), proseguono senza sosta tutte le attività propedeutiche per consentire l'inizio della costruzione.

Si ricorda infatti che ai sensi del Master Agreement, MSG ed EVD si sono reciprocamente impegnate a rispettare il cronoprogramma temporale previsto dall'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree Milano Santa Giulia pubblicato sul B.U.R.L. lo scorso 17 giugno 2021 (e la relativa Convenzione attuativa di prossima sottoscrizione) nonché, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano-Cortina, gli impegni verso le relative Autorità in relazione ai previsti termini di consegna dell'Arena, e ciò rispettivamente (i) quanto a MSG, impegnandosi a realizzare le

opere di bonifica e a fare in modo che siano realizzate le opere infrastrutturali e (ii) quanto a EVD, impiegandosi alla realizzazione dell'Arena.

Pertanto ad oggi EVD ha avviato tutte le attività correlate alla progettazione esecutiva e definitiva dell'opera interloquendo con gli uffici tecnici del comune di Milano previo il deposito della documentazione necessaria all'attivazione dell'istruttoria facoltativa preliminare ai sensi dell'art.40 del Regolamento Edilizio del Comune. Parallelamente, MSG sta proseguendo le attività di bonifica del terreno ove verrà realizzata l'Arena. A tale riguardo la consegna dell'area è prevista entro ottobre del corrente anno in coerenza con le tempistiche previste nel cronoprogramma.

## 6 – Analisi situazione economica patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2022 espone un risultato netto negativo di 6,5 milioni di euro, che si confronta con una perdita netta di 6,1 milioni di euro registrata nel 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.

	31/03/22	31/03/21	31/12/21
Ricavi	230	68	1.565
Produzione interna	66	266	350
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>296</b>	<b>334</b>	<b>1.915</b>
Costi esterni operativi	(2.950)	(2.801)	(12.484)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>(2.654)</b>	<b>(2.467)</b>	<b>(10.570)</b>
Costi del personale	(882)	(1.057)	(3.928)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(3.536)</b>	<b>(3.524)</b>	<b>(14.498)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(468)	(574)	(2.017)
<b>Risultato operativo della gestione caratteristica</b>	<b>(4.004)</b>	<b>(4.098)</b>	<b>(16.515)</b>
Risultato dell'area accessoria	(25)	(33)	(65)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	319	255	1.006
Risultato dell'area straordinaria	-	(7)	(7)
Oneri finanziari	(2.760)	(2.202)	(9.328)
<b>Risultato lordo</b>	<b>(6.470)</b>	<b>(6.085)</b>	<b>(24.910)</b>
Imposte sul reddito	(7)	(25)	(25)
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>	<b>(24.935)</b>
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	-	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>	<b>(24.935)</b>

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle iniziative immobiliari minori di proprietà, a valle dell'approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia, è prevalentemente focalizzata alla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 0,3 milioni di euro, è in linea con il dato del 31 marzo 2021

Anche i "costi esterni operativi" (pari a 2,9 milioni di euro) risultano essere in linea rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2021; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 0,8 milioni di euro, quelli per costi legali,

societari e notarili risultano pari a 0,5 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,2 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fideiussioni sono pari a 0,7 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in riduzione rispetto a quanto rilevato nei primi tre mesi dello scorso esercizio.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 2,8 milioni di euro risulta in aumento rispetto a quanto registrato al 31 marzo 2021 (pari a 2,2 milioni di euro); a tale riguardo si ricorda l’incremento è correlato all’erogazione di nuova finanza a valere sulla linea corporate nonché alla commissione (una tantum) rilevata sull’operazione di factoring effettuata per smobilizzare il credito verso LendLease per la cessione della partecipazione Intown.

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

	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2021
Attività non correnti	39.188	39.716	64.215
Attività correnti	662.103	686.869	652.760
Passività non correnti	(70.137)	(86.932)	(99.499)
Passività correnti	(28.694)	(21.088)	(10.590)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>602.460</b>	<b>618.566</b>	<b>606.886</b>
Patrimonio netto di gruppo	89.282	95.759	114.584
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>89.282</b>	<b>95.759</b>	<b>114.584</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>513.178</b>	<b>522.806</b>	<b>492.484</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>602.460</b>	<b>618.565</b>	<b>607.068</b>

Preliminarmente si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2022 è calcolata secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

Per omogeneità” anche i dati patrimoniali al 31 dicembre 2021 e al 31 marzo 2021 sono stati esposti considerando la “Posizione finanziaria netta” calcolata secondo i criteri sopra indicati.

Il “Capitale investito netto” al 31 marzo 2022, si presenta in lieve diminuzione rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2021. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività correnti dovute alla cessione pro soluto del credito di nominali 23,4 milioni di euro verso Lendlease (per la cessione della partecipazione Intown ed avente scadenza ad aprile 2022) nell’ambito di un’operazione di factoring che ha permesso di anticiparne l’incasso a fine marzo. Con riferimento alle passività si segnala che gli scostamenti registrati sono prevalentemente correlati alle attività di bonifica ed in particolare all’utilizzo del fondo bonifiche per quanto riguarda le Passività non correnti e all’incremento dei debiti verso fornitori relativamente alla Passività correnti.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 89 milioni di euro positivi contro i 96 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2021 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

Come precedentemente indicato, si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” è calcolata secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

La sua composizione risulta essere la seguente

		31.03.22	31.12.21	31.03.21	
A.	Disponibilità liquide	6	4	6	
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	21.158	5.404	2.329	
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0	0	
<b>D.</b>	<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>21.164</b>	<b>5.408</b>	<b>2.336</b>
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)	522.752	7.518	6.291	
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	502	491	177	
<b>G.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>523.253</b>	<b>8.009</b>	<b>6.468</b>
<b>H.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>502.089</b>	<b>2.601</b>	<b>4.132</b>
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)	0	508.824	476.101	
J.	Strumenti di debito	0	0	0	
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	11.089	11.381	12.251	
<b>L.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>11.089</b>	<b>520.205</b>	<b>488.352</b>
<b>M.</b>	<b>TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>513.178</b>	<b>522.806</b>	<b>492.484</b>

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2022 è in lieve diminuzione rispetto a quella del 31 dicembre 2021; la sua composizione però presenta degli scostamenti significativi nelle varie poste.

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia. Il sensibile incremento rispetto al 31 dicembre 2021 è riconducibile alla cessione pro soluto del credito di nominali 23,4 milioni di euro verso Lendlease (per la cessione della partecipazione Intown ed avente scadenza ad aprile 2022) nell’ambito di un’operazione di factoring che ha permesso di anticiparne l’incasso a fine marzo

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 522,8 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,5 milioni di euro.

Il sensibile incremento è dovuto alla riclassifica in tale voce dell’intero “debito finanziario non corrente” Si ricorda, infatti, 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. A tale riguardo si fa presente che sono state avviate le discussioni per concordare con gli istituti bancari, così come previsto dall’accordo stesso, una nuova data di scadenza della moratoria che possa essere coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia come in precedenza evidenziato.



- l'“**Indebitamento finanziario non corrente**” include, al 31 marzo 2022, esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 11,1 milioni di euro, di cui 10 milioni sono relativi agli acconti incassati da LendLease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017. Il sensibile decremento è dovuto, come indicato nel punto precedente, alla riclassifica nell'“indebitamento finanziario corrente” dell'intero “debito finanziario non corrente”

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 Controllante Risanamento S.p.A.:

		31.03.22	31.12.21	31.03.21
A.	Disponibilità liquide	5	4	5
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	2.596	4.152	1.288
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0	0
<b>D.</b>	<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>2.601</b>	<b>4.156</b>
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)	433.013	6.828	18.902
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	15	16	43
<b>G.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>433.028</b>	<b>6.844</b>
<b>H.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>430.427</b>	<b>2.688</b>
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)	0	420.582	389.040
J.	Strumenti di debito	0	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	25	31	55
<b>L.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>25</b>	<b>420.614</b>
<b>M.</b>	<b>TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>430.452</b>	<b>423.302</b>

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2022 di Risanamento S.p.A. è in lieve aumento rispetto a quella del 31 dicembre 2021; la sua composizione però presenta degli scostamenti significativi nelle varie poste.

In merito agli scostamenti significativi relativi all'“**indebitamento finanziario corrente**” e all'“**indebitamento finanziario non corrente**” si rimanda ai commenti indicati in precedenza nella Posizione finanziaria netta consolidata.

## 7 – Risk management

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 2021 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 31 marzo 2022 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 513,2 milioni di euro.

Si ricorda che l'indebitamento finanziario è esposto (anche per gli anni 2019, 2020 e 2021 per omogeneità) secondo i criteri previsti dagli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti" (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021), che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021)

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

	31 dic 19	31 dic 20	31 dic 21	31 mar 22
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>466</b>	<b>485</b>	<b>523</b>	<b>513</b>

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 31 marzo 2022 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo. Si ricorda altresì che 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. A tale riguardo si fa presente che sono state avviate le discussioni per concordare con gli istituti bancari, così come previsto dall'accordo stesso, una nuova data di scadenza della moratoria che possa essere coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia come in precedenza evidenziato.

### Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 marzo 2022 è di 3,7 milioni di euro contro i 2,7 milioni al 31 dicembre 2021 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2021.

Si segnala che nei primi giorni del mese di aprile 2022 sono stati pagati fornitori scaduti per circa 1,2 milioni di euro

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2022 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2022 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.

Alla data del 31 marzo 2022 sono in essere due decreti ingiuntivi per un totale di 0,1 milioni di euro; tali atti monitorati sono stati notificati a Risanamento S.p.A. e ad una sua controllata e sono stati debitamente opposti nei termini di legge.

Per completezza si ricorda che, in merito ai ricorsi in essere sull'approvazione della Variante urbanistica dell'iniziativa Milano Santa Giulia, è stata data ampia informativa nel paragrafo "5 Descrizione dei fatti più significativi del periodo" cui si rimanda.

### **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 2021.

### **Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19**

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".

#### 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. l'approvazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio 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 al conflitto RUSSIA - UCRAINA**

Dall'inizio dell'anno l'attività economica globale ha mostrato segnali di rallentamento dovuti alla diffusione della variante Omicron del coronavirus e, successivamente, all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia.

In seguito all'invasione, un'ampia parte della comunità internazionale ha risposto tempestivamente nei confronti della Russia con sanzioni che non hanno precedenti per severità ed estensione. Gli effetti immediati del conflitto sulle quotazioni nei mercati finanziari globali sono stati significativi, sebbene si siano attenuati dalla metà di marzo; la volatilità rimane elevata in molti segmenti di mercato. I prezzi delle materie prime, soprattutto energetiche, per le quali la Russia detiene una quota rilevante del mercato mondiale, sono aumentati ulteriormente. Nel complesso, la guerra acuisce i rischi al ribasso per il ciclo economico mondiale e al rialzo per l'inflazione.

La Banca D'Italia ha effettuato analisi approfondite sulle possibili conseguenze macroeconomiche della guerra in Ucraina che porterebbero alla individuazione di tre scenari illustrativi, definiti sulla base di ipotesi tra loro alternative sull'andamento dei prezzi delle materie prime, del commercio internazionale, dell'incertezza e della fiducia di consumatori e imprese, nonché delle forniture di gas naturale. Questi scenari non esprimono una valutazione riguardo l'evoluzione ritenuta più probabile per l'economia negli anni a venire e non costituiscono pertanto un aggiornamento delle proiezioni per l'Italia. Nello scenario più favorevole, che ipotizza una rapida risoluzione del conflitto e un significativo ridimensionamento delle tensioni a esso associate, la crescita del PIL sarebbe di circa il 3 per cento nel 2022 e nel 2023; l'inflazione si porterebbe, rispettivamente, al 4,0 e all'1,8 per cento. Nello scenario intermedio, formulato supponendo una prosecuzione delle ostilità, il PIL aumenterebbe attorno al 2 per cento in entrambi gli anni; l'inflazione sarebbe pari al 5,6 e al 2,2 per cento. Nello scenario più severo – che presuppone anche un'interruzione dei flussi di gas russo solo in parte compensata da altre fonti – il PIL diminuirebbe di quasi mezzo punto percentuale nel 2022 e nel 2023; l'inflazione si avvicinerebbe all'8 per cento nel 2022 e scenderebbe al 2,3

l'anno successivo. Questo ampio ventaglio di stime non tiene conto di possibili nuove risposte delle politiche economiche che saranno essenziali per contrastare le spinte recessive e le pressioni sui prezzi derivanti dal conflitto.

Con riferimento specifico alle attività detenute dal gruppo Risanamento si ribadisce che nessun interesse specifico è legato ai paesi oggetto del conflitto. Ovviamente si sta ponendo la dovuta attenzione sul tema di aumento dei costi di materie prime e delle fonti di energia che potrebbero influenzare i futuri investimenti relativi alle iniziative immobiliari di sviluppo in portafoglio.

### **Rischi connessi alla cybersecurity**

Per quanto concerne eventuali rischi connessi alla cybersecurity la società è da sempre sensibile alla materia ponendo alta attenzione alle nuove soluzioni e tecnologie di sicurezza informatica.

La società non è stata oggetto di attacchi informatici. Svolge una costante attività di controllo ed aggiornamento dei software di sicurezza dell'infrastruttura informatica, con formazione e sensibilizzazione dei dipendenti sulla prevenzione, oltre ad una efficace strategia di backup e disaster recover

## 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità 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

(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)		21.118	10		(407.119)	(653)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>		<b>21.118</b>	<b>10</b>		<b>(407.119)</b>	<b>(653)</b>

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)			(201)		(2.021)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>			<b>(201)</b>		<b>(2.021)</b>

## 9 – Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate e correlate

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

### Rapporti patrimoniali

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	33.324		1.156		(5.785)	(8.654)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		2.573	10		(313.960)	(653)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>33.324</b>	<b>2.573</b>	<b>1.166</b>		<b>(319.745)</b>	<b>(9.306)</b>

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				164	(29)
Società Correlate (Istituti di credito)					(1.635)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>164</b>	<b>(1.664)</b>

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

## 10 – Eventi successivi

L'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. del 27 aprile 2022 ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2021 che chiude con una perdita pari a euro 5.280.336,42.

Al riguardo:

- (i) considerato che l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020, prevede che la perdita dell'esercizio che comprende la data del 31 dicembre 2020, come risultante dal conto economico di tale esercizio, non rileva ai fini dell'applicazione dell'articolo 2446, commi 2 e 3, c.c., e che, conseguentemente tale perdita non concorre per i cinque esercizi successivi alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della società al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale;
- (ii) considerato ancora che la legge 25 febbraio 2022 n. 15 in sede di conversione del decreto Milleproroghe n. 228/2021, ha esteso anche alle perdite emerse al 31 dicembre 2021 l'applicazione dall'art. 6 del D. L. 8 aprile 2020, n. 23 sopra richiamato;
- (iii) preso atto che, se si escludono (a) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, pari ad euro 32.759.472,27, e (b) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad euro 5.280.336,42, la Società presenta un patrimonio netto di euro 167.583.306,69, non inferiore al capitale sociale di oltre un terzo;  
l'assemblea ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2021, pari a euro 5.280.336,42.

L'Assemblea ha approvato la Relazione sulla politica in materia di remunerazioni e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del d.lgs. n. 58/1998 e dell'art. 123-ter, comma 6, del d.lgs. n. 58/1998.

L'assemblea ha nominato il Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024, e ha nominato quali suoi componenti i signori:

- sindaci effettivi: Riccardo Previtali, Francesca Monti e Salvatore Spiniello;
- sindaci supplenti: Paolo Nannetti e Michela Zeme.

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. 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 presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

L'assemblea ha determinato il compenso al Collegio Sindacale nella seguente misura annua per l'intera durata del mandato: 45.000 euro al Presidente del Collegio Sindacale e 30.000 euro ciascuno ai sindaci effettivi.

L'assemblea ha infine deliberato la nomina del Dott. Paolo Baessato - cooptato ai sensi dell'art. 2386, comma 1, c.c. in data 1° marzo 2022 e scaduto dalla carica con l'odierna Assemblea - quale Consigliere di Amministrazione della società, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 e che il compenso attribuito sia pari a quello deliberato per gli altri componenti il Consiglio di amministrazione dall'assemblea del 19 aprile 2021, vale a dire euro 30.000 annui.



Come in precedenza anticipato in relazione alle tematiche connesse ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante del progetto Milano Santa Giulia si fa presente che è pervenuto un ulteriore ricorso per motivi aggiunti. In particolare in data 11 aprile 2022 è stato notificato anche a Milano Santa Giulia S.p.A. un ricorso al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Milano, la Regione Lombardia, il Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili, Milano Serravalle Milano Tangenziali spa e Città Metropolitana di Milano, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A.: con detto ricorso la società Forumnet S.p.A. chiede l'annullamento, *inter alia*, del Protocollo di Intesa recante la definizione degli aspetti progettuali e realizzativi delle opere aggiuntive rispetto a quelle già previste dalla Variante al PII approvata.

L'udienza di discussione del merito è stata fissata per il 21 giugno 2022 (congiuntamente con gli altri due ricorsi in essere); il ricorso non contiene richiesta di sospensione dell'efficacia degli atti impugnati. Mentre le attività in corso stanno proseguendo con regolarità, la società, chiamata dagli Enti contro i quali il ricorso è stato notificato (Comune di Milano, la Regione Lombardia, il Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili, Milano Serravalle Milano Tangenziali spa e Città Metropolitana di Milano), con l'ausilio dei propri consulenti legali, sta collaborando alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento.

## 11 – Evoluzione prevedibile della gestione

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2022, 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 agli 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 prossima 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 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 2022 che, in assenza di effetti generati da eventi straordinari, potrà risultare di segno negativo allineato al dato evidenziato nell'esercizio 2021.

## 12 – Prospetti contabili consolidati

### Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31 marzo 2022	31 dicembre 2021
	note		
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita		135	148
Immobili di proprietà	1)	31.759	32.187
Altri beni	2)	5.715	5.732
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	3)	1.578	1.649
Attività per imposte anticipate		-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>39.187</b>	<b>39.716</b>
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	4)	646.716	646.672
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	5)	15.388	40.197
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>10</i>	<i>10</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6)	21.164	5.408
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>21.118</i>	<i>5.364</i>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>683.268</b>	<b>692.277</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>		<b>722.455</b>	<b>731.993</b>
Patrimonio netto:	7)		
quota di pertinenza della Capogruppo		89.282	95.759
quota di pertinenza dei Terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>89.282</b>	<b>95.759</b>
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	8)	268	509.217
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>-</i>	<i>396.031</i>
Benefici a dipendenti		2.651	2.610
Passività per imposte differite		11.880	11.873
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	54.127	70.698
Debiti vari e altre passività non correnti	10)	2.300	2.739
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>71.226</b>	<b>597.137</b>
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	11)	523.253	8.009
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>407.119</i>	<i>5.258</i>
Debiti tributari	12)	2.147	1.990
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	13)	36.547	29.098
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>653</i>	<i>652</i>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>561.947</b>	<b>39.097</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>		<b>633.173</b>	<b>636.234</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>722.455</b>	<b>731.993</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	31 marzo 2022	31 marzo 2021
Ricavi	14)	92	28
Variazione delle rimanenze	4)	66	266
Altri proventi	15)	138	40
Valore della produzione		<b>296</b>	<b>334</b>
Costi per servizi	16)	(2.646)	(2.518)
<i>di cui con parti correlate</i>		(201)	(201)
Costi del personale		(882)	(1.057)
Altri costi operativi	17)	(329)	(416)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(3.561)</b>	<b>(3.657)</b>
Ammortamenti		(468)	(474)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti			(7)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(4.029)</b>	<b>(4.138)</b>
Proventi finanziari		319	255
Oneri finanziari	18)	(2.760)	(2.202)
<i>di cui con parti correlate</i>		(2.021)	(1.704)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(6.470)</b>	<b>(6.085)</b>
Imposte sul reddito del periodo		(7)	(25)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN</b>		<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita <i>di cui con parti correlate</i>			
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(6.477)	(6.110)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

(euro)	note		
Risultato per azione base:	11)		
- da attività in funzionamento		(0,0036)	(0,0034)
- da attività destinate alla vendita		0,0000	0,0000
Risultato per azione base:		(0,0036)	(0,0034)

## Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
<b>Risultato del periodo</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita</b>		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
<b>Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti</b>	-	-
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(6.110)</b>
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(6.477)	(6.110)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2022

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
7)							
<b>Saldo al 1 gennaio 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(102.193)</b>	<b>95.759</b>	<b>0</b>	<b>95.759</b>
<b>Movimenti del patrimonio</b>							
Utile (perdita) netto				(6.477)	(6.477)		(6.477)
<b>Saldo al 31 marzo 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(108.670)</b>	<b>89.282</b>	<b>0</b>	<b>89.282</b>

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2021

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2021</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(77.258)</b>	<b>120.694</b>	<b>0</b>	<b>120.694</b>
<b>Movimenti del</b>							
Utile (perdita) netto				(6.110)	(6.110)		(6.110)
<b>Saldo al 31 marzo 2021</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(83.368)</b>	<b>114.584</b>	<b>0</b>	<b>114.584</b>

## Rendiconto Finanziario Consolidato

(migliaia di euro)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>		
Utile (perdita) del periodo	(6.477)	(6.110)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato		
Ammortamenti	468	474
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)		7
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		(17)
Variazione fondi	(16.530)	(166)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	7	15
Investimenti in portafoglio immobiliare	(44)	(255)
Cessioni di portafoglio immobiliare		17
Variazione netta delle attività commerciali	24.809	(388)
Variazione netta delle passività commerciali	7.606	(1.159)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>1</i>	
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI</b>	<b>9.839</b>	<b>(7.582)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Investimenti in attività materiali	(11)	(6)
Investimenti in attività immateriali		(31)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	(367)	(435)
<i>di cui parti correlate</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI</b>	<b>(378)</b>	<b>(472)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>		
Incremento delle passività finanziarie	6.591	7.850
<i>di cui parti correlate</i>	<i>6.126</i>	<i>7.304</i>
Decremento delle passività finanziarie	(296)	(440)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>(296)</i>	<i>(80)</i>
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA'</b>	<b>6.295</b>	<b>7.410</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>15.756</b>	<b>(644)</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO</b>	<b>5.408</b>	<b>2.980</b>
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)	-	-
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE</b>	<b>21.164</b>	<b>2.336</b>

(migliaia di euro)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	740	933
Imposte e tasse pagate	440	440
Interessi pagati	296	80

## 13 – Note illustrative

### Informazioni societarie

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via 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 Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 4 maggio 2022.

### Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2022 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2021 e al 31 dicembre 2021, 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 febbraio 2022 la società Impreso S.r.l. in liquidazione è stata cancellata dal Registro delle Imprese a seguito della chiusura del processo di liquidazione volontaria.

Al 31 marzo 2022 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2022		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	1	9
<b>Totale imprese</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>9</b>



## **Criteria di redazione e principi contabili**

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2022 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021 alla quale si rimanda.

I "Principi contabili" sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2022.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

I principi contabili utilizzati sottintendono soddisfatto, per l'arco dei prossimi dodici mesi, il requisito della continuità aziendale.

## **Stagionalità**

I ricavi generati nel primo trimestre dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni; si fa presente, peraltro, che la redditività connessa al processo di sviluppo immobiliare, anche in considerazione dell'entità delle opere in portafoglio, esplicita gli effetti in un arco temporale pluriennale.

I canoni di locazione manifestano invece un andamento sostanzialmente costante nel tempo.

## **Uso di stime**

La preparazione del Resoconto intermedio di gestione, 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, 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.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

### Nota 1 – Immobili di proprietà

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

	31/03/2022			31/12/2021		
	Valore lordo	Fondi amm.fo	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.fo	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	28.466	31.759	60.225	28.038	32.187
<b>TOTALE</b>	<b>60.225</b>	<b>28.466</b>	<b>31.759</b>	<b>60.225</b>	<b>28.038</b>	<b>32.187</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/03/2022
Immobili di proprietà	32.187			(428)	31.759
<b>TOTALE</b>	<b>32.187</b>			<b>(428)</b>	<b>31.759</b>

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

### Nota 2 – Altri beni

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

	31/03/2022			31/12/2021		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Altri beni	6.295	2.603	3.692	6.284	2.582	3.702
Altri beni lfrs 16	216	193	23	216	186	30
Immob. in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
<b>TOTALE</b>	<b>10.291</b>	<b>4.576</b>	<b>5.715</b>	<b>10.280</b>	<b>4.548</b>	<b>5.732</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/03/2022
Altri beni	3.702	11		(21)	3.692
Altri beni IFRS 16	30			(7)	23
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
<b>TOTALE</b>	<b>5.732</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>(28)</b>	<b>5.715</b>

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 3 -Crediti vari e altre attività non correnti**

I “crediti vari e altre attività non correnti” ammontano a 1.578 migliaia (al netto di un fondo svalutazione di 40 mila euro) contro i 1.649 migliaia di euro al 31 dicembre 2021.

Tale posta ricomprende principalmente la quota residua del credito, opportunamente attualizzato, della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (1.214 migliaia di euro).

### **Nota 4 – Portafoglio immobiliare**

Le variazioni intervenute nel corso del periodo sono state le seguenti:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/03/2022
Prodotti in corso di lavorazione	630.753	66			630.819
Prodotti finiti e merci	15.851				15.851
Acconti	68		(22)		46
<b>TOTALE</b>	<b>646.672</b>	<b>66</b>	<b>(22)</b>	<b>0</b>	<b>646.716</b>

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2021.

Si evidenziano tra gli “incrementi” le capitalizzazioni di costi relativi ad investimenti sull’area Milano Santa Giulia e sull’iniziativa di Milano via Grosio.

### ***Nota 5 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti***

Tale posta ammonta a 15.388 migliaia di euro contro le 40.197 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per 5.549 migliaia di euro, *crediti tributari* per 5.322 migliaia di euro ed *altri crediti* per 4.517 migliaia di euro.

I *crediti verso clienti* ammontano a 6.992 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 1.443 migliaia di euro. Le posizioni verso il partner Lendlease, EVD Milan 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 anche 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.

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

Il sensibile decremento di tale posta è attribuibile alla cessione pro soluto del credito di nominali 23.450 migliaia di euro verso Lendlease (derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l.; avente scadenza al 30 aprile 2022) nell'ambito di un'operazione di factoring che ha permesso di anticiparne l'incasso a fine marzo.

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

I *crediti tributari*, che ammontano a 5.322 migliaia di euro, sono principalmente composti (5.231 migliaia di euro) da crediti verso l'erario per IVA.

Infine gli *altri crediti*, che ammontano a 4.517 migliaia di euro, sono quasi esclusivamente composti da anticipi erogati ai sensi dell'accordo sottoscritto con l'ATI Semp/SUEZ per i lavori di ripristino ambientale dell'area denominata "Milano Santa Giulia".

### ***Nota 6 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti***

Le disponibilità liquide ammontano a 21.164 migliaia di euro (di cui 21.118 migliaia di euro sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,2 milioni di euro (come al 31 dicembre 2021) 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.

Si rimanda al rendiconto finanziario per una dettagliata analisi della movimentazione delle disponibilità liquide nel periodo.

## Nota 7 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto” 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;

Il nuovo 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.

Non risultano emesse azioni di godimento.

## Nota 8 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 268 mila euro.

	31/03/22	31/12/21	Variazione
Debiti verso banche non correnti	-	(508.824)	508.824
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	(268)	(393)	125
<b>TOTALE</b>	<b>(268)</b>	<b>(509.217)</b>	<b>508.949</b>

Il valore dei “debiti verso banche non correnti” è stato interamente riclassificato nella voce “debiti verso banche correnti”. Si ricorda, infatti, 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.

Le “passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine”, pari a 268 mila euro (contro i 393 mila euro al 31 dicembre 2021), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Si rimanda al paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo per aggiornamenti in merito allo status dei finanziamenti oggetto di moratoria sopra indicati.

## Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata di 11.571 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/03/2022
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	61.351		(16.171)	45.180
Altri fondi	9.171		(400)	8.771
<b>TOTALE</b>	<b>70.698</b>	<b>0</b>	<b>(16.571)</b>	<b>54.127</b>

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.

Nel corso del primo trimestre dell’esercizio è proseguita a pieno ritmo l’attività di ripristino ambientale (già iniziata nel corso del precedente esercizio), infatti i costi sostenuti ammontano a ben 16,2 milioni di euro (di cui 16 milioni riferiti a lavori effettuati dall’ATI SUEZ-SEMP).

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Tra gli “altri fondi” si segnala l’utilizzo di 400 mila euro a fronte di un contenzioso legale che ha visto soccombere una società del Gruppo

## Nota 10 – Debiti vari ed altre passività non correnti

La posta ammonta a 2.300 migliaia di euro contro i 2.739 migliaia di euro al 31 dicembre 2021. Tale voce è principalmente composta (per 2.131 migliaia euro), del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, avvenuto 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 11 – Passività finanziarie non correnti**

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 523.253 mila di cui 407.119 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate). La loro composizione è così dettagliata:

	31/03/22	31/12/21	Variazione
Debiti verso banche correnti	(522.752)	(7.518)	(515.233)
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	(502)	(491)	(11)
<b>TOTALE</b>	<b>(523.253)</b>	<b>(8.009)</b>	<b>(515.244)</b>

La voce “*debiti verso banche correnti*” si è incrementata a seguito della riclassifica dalla voce “*debiti verso banche non correnti*” come descritto nella Nota 9 cui si rimanda.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 502 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.

### **Nota 12 – Debiti tributari**

Tale posta, pari a 2.147 mila euro (contro i 1.990 mila euro al 31 dicembre 2021), ricomprende la quota corrente, pari a 1.705 mila euro, del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, avvenuta 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 13 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti**

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31/03/22	31/12/21	Variazione
Caparre e acconti	12.000	12.000	-
Debiti verso fornitori	22.796	15.488	7.308
<b>Debiti commerciali</b>	<b>34.796</b>	<b>27.488</b>	<b>7.308</b>
Debiti verso enti previdenziali	273	287	(14)
Altre passività correnti	1.478	1.323	155
<b>Debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>1.751</b>	<b>1.610</b>	<b>141</b>
<b>TOTALE</b>	<b>36.547</b>	<b>29.098</b>	<b>7.449</b>

In particolare, si segnala:

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, che si è sensibilmente incrementata in virtù dei debiti per fatture – che scadranno nel secondo trimestre del 2022 – emesse o da emettere nei confronti dall’ATI SUEZ-SEMP per i lavori di ripristino ambientale;
- la posta “*caparre e acconti*” che è composta (i) per 10 milioni di euro dai due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017 e (ii) per 2 milioni di euro a seguito della sottoscrizione del Master agreement con EVD Milan S.r.l. società appartenente al gruppo CTS Eventim per la realizzazione dell’Arena.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 653 mila (si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).



#### **Nota 14 – Ricavi**

La voce, pari a 92 mila euro (contro i 28 mila del periodo precedente) è composta esclusivamente da ricavi afferenti “affitti e locazioni”.

#### **Nota 15 – Altri proventi**

Tale voce ammonta a 138 mila euro (contro i 40 mila del periodo precedente) ed è principalmente composta da rivalse da inquilini e da ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari.

#### **Nota 16 – Costi per servizi**

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31/03/22	31/03/21
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	597	509
Gestione immobili	272	206
Consulenze, legali e notarili	453	390
Commissioni su fidejussioni	650	683
Altri servizi	674	729
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>2.646</b>	<b>2.518</b>

La posta nel complesso è sostanzialmente in linea con il precedente periodo.

Si segnala infine che la voce “costi per servizi” comprende oneri, pari a euro 201 mila, rilevati verso parti correlate.

### **Nota 17 – Costi per servizi**

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31/03/22	31/03/21
IVA indetraibile	15	20
Accantonamenti per rischi e oneri		100
IMU	232	235
Svalutazioni e perdite su crediti		
Accordi transattivi	-	5
Altri costi operativi	82	56
<b>TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI</b>	<b>329</b>	<b>416</b>

L'incremento è imputabile principalmente alla posta "accantonamenti per rischi ed oneri" valorizzata per euro 100 nel corso del periodo precedente.

### **Nota 18 – Oneri finanziari**

Tale posta che ammonta a 2.760 migliaia di euro (di cui 2.021 mila riferite a parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate) è così composta:

	31/03/22	31/03/21
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	2.501	2.179
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	9	8
Altri oneri e commissioni	250	15
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>2.760</b>	<b>2.202</b>

Si segnala (i) l'incremento della voce "interessi su finanziamenti bancari e mutui" correlato alle erogazioni di nuova finanza a valere sulla linea corporate mentre e (ii) l'incremento della voce "altri oneri e commissioni" è riconducibile alle commissioni erogate sull'operazione di factoring per smobilizzare il credito verso Lendlease come meglio indicato nella Nota 5.

### **Consistenza del personale**

La consistenza del personale al 31 marzo 2022 è composta da 28 unità di cui 6 dirigenti e 22 impiegati e quadri. Rispetto al 31 dicembre 2021 si segnala l'uscita di 1 dirigente.

## **14 – Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154 bis, comma 2 del D.Lgs. 58/1998**

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2022 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.