



**RISANAMENTO S.p.A.**

*Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022*

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 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>15</b>
<b>7 – RISK MANAGEMENT .....</b>	<b>19</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>25</b>
<b>12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI .....</b>	<b>26</b>
<b>13 – NOTE ILLUSTRATIVE .....</b>	<b>31</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>42</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 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 3 febbraio 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 30 settembre 2022 espone una perdita pari a 21,1 milioni di euro rispetto al dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 17,5 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 74,7 milioni di euro contro i 95,8 milioni di euro del 31 dicembre 2021 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 546,8 milioni di euro (negativa) si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2021 pari a 522,8 milioni di euro (negativa). Con riferimento specifico a questo ultimo dato l'incremento registrato riflette sostanzialmente la prosecuzione delle attività di ripristino ambientale (con durata pluriennale) dell'iniziativa di sviluppo denominata "Milano Santa Giulia".

Come già ricordato nella precedente relazione semestrale con riferimento alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia l'evento principale intercorso è sicuramente quello che ha visto la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. con il Comune di Milano ed Esselunga S.p.A., firmare in data 16 giugno 2022 la convenzione urbanistica per la Variante al Piano Integrato di Intervento di Milano Santa Giulia (la "Convenzione di Variante") per l'avvio dei lavori che porteranno al completamento del quartiere di Milano Santa Giulia, con l'edificazione residua di circa 400.000 mq di slp per la maggior parte a destinazione residenziale, in aggiunta ai 250.000 mq già edificati nella zona prospiciente alla stazione di Rogoredo.

Tale firma ha dato il via alla fase attuativa del progetto di Variante; in particolare si è avviata la progettazione esecutiva per la costruzione delle opere urbanistiche e infrastrutturali previste dal progetto di sviluppo dell'area e specificatamente le opere legate all'evento delle Olimpiadi Milano Cortina 2026. Parallelamente le attività per le opere di bonifica stanno proseguendo secondo il cronoprogramma concordato con Enti e appaltatore. A tale riguardo si anticipa che a fine settembre è stata rilasciata certificazione di avvenuta bonifica dei primi lotti, tra cui quello destinato alla realizzazione della nuova Arena da parte di Eventim.

Si ricorda infine che con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante, a valle della udienza di trattazione tenutasi in data 21 giugno 2022, il TAR Lombardia – Milano in data 11 luglio 2022 ha emesso la sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl mentre in data 12 luglio 2022 il medesimo tribunale ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

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 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" e 10 "Eventi successivi".

### 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 del presente resoconto, 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 30 settembre 2022 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2022, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 30 giugno 2022, di circa 667 milioni di euro.

	30/09/22	30/09/21	31/12/21
Fatturato	276	514	599
Variazione rimanenze	413	745	350
Altri proventi	365	538	966
<b>Valore della produzione</b>	<b>1.054</b>	<b>1.797</b>	<b>1.915</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>(11.957)</b>	<b>(9.959)</b>	<b>(14.669)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(13.386)</b>	<b>(11.396)</b>	<b>(16.587)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</b>	<b>(24.935)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>			
<b>Risultato netto</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</b>	<b>(24.935)</b>

	30/09/22	30/09/21	31/12/21
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>647.063</b>	<b>647.036</b>	<b>646.672</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>74.683</b>	<b>103.188</b>	<b>95.759</b>
<b>PFN</b>	<b>(546.800)</b>	<b>(510.121)</b>	<b>(522.806)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>634.755</b>	<b>623.145</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 30 settembre 2022 espone un risultato netto negativo di 21,1 milioni di euro che si confronta con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 17,5 milioni di euro).

L'analisi dettagliata delle voci di conto economico è indicata nel paragrafo 6 del presente resoconto e nelle note esplicative.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 74,7 milioni di euro contro i 95,8 milioni di euro del 31 dicembre 2021 e i 103,2 milioni di euro al 30 settembre 2021 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 546,8 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2021 (522,8 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2021 (510,1 milioni di euro negativi). Si ricorda che la posizione finanziaria netta è esposta (anche al 30 settembre 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).

## 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.

**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.

**Il Consiglio di Amministrazione del 24 maggio 2022** ha accertato in capo ai componenti del Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2022, i requisiti di onorabilità e professionalità previsti dalla vigente normativa, anche regolamentare.

Ha altresì preso atto dei risultati della verifica compiuta, in pari data, dal Collegio Sindacale in relazione alla sussistenza dei requisiti di indipendenza applicabili a tale organo, secondo quanto disposto dal Codice di Corporate Governance, nonché dall'art. 148 TUF. In tale riunione il Collegio Sindacale ha verificato il possesso da parte di tutti i suoi componenti effettivi dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e dal Codice di Corporate Governance e ne ha informato il Consiglio di Amministrazione.

In data 29 luglio 2022 la Società (quale prenditrice) e Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**ISP**”, quale socio finanziatore) hanno sottoscritto un contratto di finanziamento soci subordinato per un importo massimo complessivo in linea capitale pari a euro 36.000.000,00 (il “**Contratto di Finanziamento Soci**”). Le principali caratteristiche del relativo finanziamento soci sono di seguito indicate:

- modalità e tempistiche del finanziamento: il finanziamento verrà erogato in più *tranche*;
- condizioni del finanziamento: il finanziamento è produttivo di interessi nella misura fissa del 7,20% annuo;
- condizioni per il rimborso: la somma capitale dovrà essere restituita a ISP in un'unica soluzione;
- pagamento degli interessi: gli interessi maturati saranno pagati alla scadenza di ciascun periodo di interessi, ferma restando la facoltà della Società di chiedere il posticipo di detto pagamento a fronte della maturazione di una commissione di posticipo dovuta al rimborso del finanziamento.; e
- termine per il rimborso: il rimborso dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2024.

L'importo erogato ai sensi del Contratto di Finanziamento Soci è destinato dalla Società e dalle sue società controllate agli impegni di spesa derivanti, *inter alia*, dalla Convenzione di Variante, sottoscritta in data 16 giugno 2022.

Si precisa che la sottoscrizione del Contratto di Finanziamento Soci costituisce un'operazione tra parti correlate in ragione della circostanza che (a) ISP detiene, direttamente, una partecipazione pari al 48,88% delle azioni ordinarie della Società con diritto di voto, e (b) in occasione dell'assemblea del 19 aprile 2021, ISP ha nominato la maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo attualmente in carica della Società.

Il Comitato Parti Correlate della Società ha espresso motivato parere favorevole sull'operazione in data 27 luglio 2022.

Il Contratto di Finanziamento Soci si configura come un'operazione di maggior rilevanza poiché supera le soglie di rilevanza di cui all'art. 2 e all'Allegato B delle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate adottate dalla Società. Per tale ragione, la Società ha predisposto e messo a disposizione del pubblico un Documento Informativo secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

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

- **Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia**

Con riferimento all'iniziativa in questione l'evento principale è sicuramente quello intercorso in data 16 giugno 2022 che ha visto la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. con il Comune di Milano ed Esselunga S.p.A., firmare la convenzione urbanistica per la Variante al Piano Integrato di Intervento di Milano Santa Giulia (la "Convenzione di Variante") per l'avvio dei lavori che porteranno al completamento del quartiere di Milano Santa Giulia, con l'edificazione residua di circa 400.000 mq di slp per la maggior parte a destinazione residenziale, in aggiunta ai 250.000 mq già edificati nella zona prospiciente alla stazione di Rogoredo.

Tale firma rappresenta l'avvio della fase attuativa del progetto di Variante partendo con la progettazione esecutiva e la costruzione delle opere urbanistiche e infrastrutturali previste dal progetto di sviluppo dell'area e specificatamente le opere legate all'evento delle Olimpiadi Milano Cortina 2026.

Di seguito vengono riassunte brevemente le tappe che hanno portato l'ottenimento di questo importante risultato. 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.

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. L'ultimo atto di pianificazione ha avuto luogo (come in precedenza evidenziato) il 16 giugno 2022, data in cui il Comune di Milano, Milano Santa Giulia ed Esselunga hanno stipulato la convenzione urbanistica.

Dal punto di vista operativo, per accelerare i tempi di esecuzione delle opere e poter consentire il rispetto della scadenza rappresentata dalle Olimpiadi, la società ha già avviato la progettazione esecutiva delle opere individuate dalla convenzione quali "opere infrastrutturali" ovvero sia il nuovo svincolo della tangenziale est in corrispondenza di Viale Mecenate, il prolungamento del II lotto della SP Paullese e la nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini. Con la progettazione esecutiva sono iniziati anche i confronti con gli Enti gestori di alcuni servizi, per il necessario coordinamento degli interventi in programma, le indagini preliminari relative alle aree esterne all'ambito del PII. Contestualmente; sono stati avviate anche le attività finalizzate all'impostazione delle gare di appalto che consentiranno l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere infrastrutturali. Inoltre, la società ha avviato la progettazione definitiva 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.

Contemporaneamente, in coordinamento con la società CTS Eventim (come meglio specificato 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). 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.), hanno collaborato congiuntamente con l'ausilio dei rispettivi consulenti legali, alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento. Per entrambi i ricorsi l'udienza di discussione del merito si è tenuta il 21 giugno 2022 e in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl mentre in data 12 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

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. In data 29 settembre è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena". Nel mentre continuano le attività sugli altri lotti così come continuano i sopralluoghi effettuati dagli Enti preposti. In particolare, come concordato, le attività sono presidiate con regolare frequenza da ARPA.

- **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 2021.

In particolare, l'iter relativo all'istruttoria preliminare (ex art. 40) si è concluso con il responsabile dell'Unità Permessi di Costruire Convenzionati che ha raccolto i pareri dei vari settori preposti. Alla luce delle risultanze riportate nei suddetti pareri, la società ha sviluppato il progetto definitivo dell'opera e nel mese di agosto ha presentato la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato. 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.

#### ***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. A tal fine, sono state avviate le attività propedeutiche alla suddetta progettazione relative a definire le caratteristiche dell'area in materia di geologia e i requisiti delle opere in materia idraulica.

#### **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, in relazione allo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia, c.d. lotti nord, in data 1° novembre 2017 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* hanno sottoscritto un contratto denominato "Project Development Agreement", come successivamente modificato (il "PDA").

In relazione a quanto precede, anche in considerazione dell'oggettiva necessità di rimodulare in maniera significativa il PDA a causa della sopravvenuta 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.

Si ricorda inoltre che, in data 29-30 ottobre 2021, le parti 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) il termine di avveramento della condizione sospensiva relativa alla nuova finanza di progetto (*i.e.*, 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) 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 comunicazione del 30 marzo 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 maggio 2022;
- con comunicazione del 31 maggio 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 luglio 2022;
- con comunicazione del 29 luglio 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 30 settembre 2022;
- con successiva comunicazione del 30 settembre 2022, Lendlease MSG North S.r.l. ha ulteriormente posticipato i termini *sub* (a) e (b) che precedono al 31 ottobre 2022.

Infine, come meglio specificato nel paragrafo 10 "eventi successivi", in data 27 ottobre 2022 Lendlease MSG North S.r.l. ha esercitato nei termini il diritto, contrattualmente previsto, di rinunciare alle condizioni sospensive sopra indicate.

## ➤ 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. il 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, a oggi EVD ha avviato tutte le attività correlate alla progettazione esecutiva 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 avvenuto il 17 marzo 2022. Tale istruttoria si è conclusa lo scorso mese di agosto e il 20 settembre è stato avviato il procedimento ex art. 55 del RE del Comune di Milano per l'ottenimento del parere preliminare della Commissione per il paesaggio. Parallelamente, MSG ha ottenuto in data 29 settembre da Città Metropolitana di Milano la Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena". Si prevede di stipulare l'atto di cessione dell'area entro novembre 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 30 settembre 2022 espone un risultato netto negativo di 21,1 milioni di euro, contro una perdita netta di 17,5 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.

	30/09/22	30/09/21	31/12/21
Ricavi	641	1.052	1.565
Produzione interna	413	745	350
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>1.054</b>	<b>1.797</b>	<b>1.915</b>
Costi esterni operativi	(9.302)	(8.647)	(12.484)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>(8.247)</b>	<b>(6.850)</b>	<b>(10.570)</b>
Costi del personale	(2.827)	(2.905)	(3.928)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(11.074)</b>	<b>(9.755)</b>	<b>(14.498)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(2.259)	(1.530)	(2.017)
<b>Risultato operativo della gestione caratteristica</b>	<b>(13.333)</b>	<b>(11.285)</b>	<b>(16.515)</b>
Risultato dell'area accessoria	(53)	(104)	(65)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	361	758	1.006
Risultato dell'area straordinaria	-	(7)	(7)
Oneri finanziari	(8.032)	(6.845)	(9.328)
<b>Risultato lordo</b>	<b>(21.057)</b>	<b>(17.483)</b>	<b>(24.910)</b>
Imposte sul reddito	(19)	(23)	(25)
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</b>	<b>(24.935)</b>
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	-	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</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 ed alla conseguente sottoscrizione della nuova Convenzione, 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 1,1 milioni di euro, risulta in lieve diminuzione rispetto al dato del 30 settembre 2021; la differenza riscontrata si focalizza principalmente sulla variazione delle rimanenze che ha registrato minori investimenti sulle iniziative.

I costi esterni operativi” (pari a 9,3 milioni di euro) risultano in leggero incremento rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2021; 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 1,9 milioni di euro (di cui circa 0,7 milioni di euro relativi a spese non ricorrenti), gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,7 milioni di euro mentre i costi per commissioni su fidejussioni sono pari a 2,0 milioni di euro; a questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU) per 0,7 milioni di euro, i costi di assicurazione per 0,4 milioni e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc) per 1,1 milioni di euro.

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

La voce “Ammortamenti e accantonamenti” risulta in incremento di circa 0,7 milioni di euro in quanto recepisce un accantonamento per costi di natura non ricorrente relativi ad eventuali oneri da riconoscere ad advisor finanziari.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 8,0 milioni di euro risulta in aumento rispetto a quanto registrato al 30 settembre 2021 (pari a 6,8 milioni di euro); tale incremento è correlato all’erogazione di nuova finanza a valere sia sulla linea corporate che sul nuovo finanziamento soci 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:

euro/000	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
Attività non correnti	34.799	39.716	40.415
Attività correnti	663.271	686.869	681.715
Attività e passività destinate alla vendita	3.000	0	0
Passività non correnti	(51.753)	(86.932)	(98.254)
Passività correnti	(27.834)	(21.088)	(10.567)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>621.483</b>	<b>618.565</b>	<b>613.309</b>
Patrimonio netto di gruppo	74.683	95.759	114.584
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>74.683</b>	<b>95.759</b>	<b>103.188</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>546.800</b>	<b>522.806</b>	<b>510.121</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>621.483</b>	<b>618.565</b>	<b>613.309</b>

Preliminarmente si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” al 30 settembre 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 30 settembre 2021 sono stati esposti considerando la “Posizione finanziaria netta” calcolata secondo i criteri sopra indicati.

Il “Capitale investito netto” al 30 settembre 2022, si presenta in linea 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 74,7 milioni di euro positivi contro i 95,8 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

		euro/000	30.09.22	31.12.21	30.09.21
A.	Disponibilità liquide		5	4	6
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		8.362	5.404	4.197
C.	Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D.</b>	<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>8.367</b>	<b>5.408</b>	<b>4.203</b>
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		527.234	7.518	6.884
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente		520	491	392
<b>G.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>527.754</b>	<b>8.009</b>	<b>7.276</b>
<b>H.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>519.387</b>	<b>2.601</b>	<b>3.073</b>
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		16.905	508.824	495.376
J.	Strumenti di debito		0	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti		10.508	11.381	11.672
<b>L.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>27.413</b>	<b>520.205</b>	<b>507.048</b>
<b>M.</b>	<b>TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>546.800</b>	<b>522.806</b>	<b>510.121</b>

La "Posizione finanziaria netta" al 30 settembre 2022 registra un lieve incremento rispetto a quella del 31 dicembre 2021; l'incremento registrato riflette sostanzialmente la prosecuzione delle attività di ripristino ambientale (con durata pluriennale) dell'iniziativa di sviluppo denominata "Milano Santa Giulia".

La sua composizione però presenta, rispetto al 31 dicembre 2021, 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.

- l'"**Indebitamento finanziario corrente**" include le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 527,2 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,5 milioni di euro.

Il sensibile incremento rispetto al 31 dicembre 2021 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.

- L'“**Indebitamento finanziario non corrente**” include gli importi erogati nel terzo trimestre ai sensi del finanziamento soci sottoscritto in data 29 luglio 2021 per euro 16,9 oltre alla posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 10,5 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 rispetto al 31 dicembre 2021 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.:

		euro/000	30.09.22	31.12.21	30.09.21
A.	Disponibilità liquide		4	4	5
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		7.120	4.152	3.044
C.	Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D.</b>	<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>7.124</b>	<b>4.156</b>	<b>3.049</b>
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		435.710	6.828	6.843
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente		23	16	28
<b>G.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>435.733</b>	<b>6.844</b>	<b>6.871</b>
<b>H.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>428.609</b>	<b>2.688</b>	<b>3.822</b>
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		16.905	420.582	407.529
J.	Strumenti di debito		0	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti		19	31	38
<b>L.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>16.924</b>	<b>420.614</b>	<b>407.567</b>
<b>M.</b>	<b>TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>445.533</b>	<b>423.302</b>	<b>411.389</b>

La “Posizione finanziaria netta” al 30 settembre 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 30 settembre 2022 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta negativa pari a circa 547 milioni di euro.

Si ricorda che l'indebitamento finanziario è esposto (anche per gli anni 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 la seguente evoluzione:

	31 dic 20	31 dic 21	30 set 22
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>484,6</b>	<b>522,8</b>	<b>546,8</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 sia al 30 settembre 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.

### Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 settembre 2022 è di 6,3 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 comunque che nei primi giorni del mese di ottobre 2022 il Gruppo ha effettuato pagamenti per circa 4,9 milioni di euro.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2022 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2022 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

#### 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 30 settembre 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.

#### 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 del presente Resoconto) 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.

### 3. Effetti a Conto Economico

Sulla base di quanto esposto nel presente Resoconto 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.

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 recovery.

## 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

30/09/2022  
(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)		8.313	10	(16.905)	(410.419)	(655)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>		<b>8.313</b>	<b>10</b>	<b>(16.905)</b>	<b>(410.419)</b>	<b>(655)</b>

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

### RAPPORTI ECONOMICI

30/09/2022  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)				(611)	(6.292)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>(611)</b>	<b>(6.292)</b>

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 29 luglio 2022 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di "maggiore rilevanza" come meglio specificato all'interno del presente resoconto al paragrafo 2.3 "descrizione dei fatti più significativi del periodo" (Eventi societari – Contratto di Finanziamento soci). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 3 agosto 2022.

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

30/09/2022  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	40.597		2.191		(5.409)	(10.864)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		7.098	10	(16.905)	(316.067)	(655)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>40.597</b>	<b>7.098</b>	<b>2.201</b>	<b>(16.905)</b>	<b>(321.476)</b>	<b>(11.518)</b>

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

### Rapporti economici

30/09/2022  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				532	(87)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)		(5.120)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>			<b>(1)</b>	<b>532</b>	<b>(5.206)</b>

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

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 29 luglio 2022 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di “maggiore rilevanza” come meglio specificato all’interno del presente resoconto al paragrafo 2.3 “descrizione dei fatti più significativi del periodo” (Eventi societari – Contratto di Finanziamento soci). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 3 agosto 2022.

## 10 – Eventi successivi

Con riferimento al Project Development Agreement – sottoscritto in data 1° novembre 2017 tra Risanamento e le controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l., da una parte, e Lendlease MSG North S.r.l. (“LL North”) e Lendlease Europe Holdings Limited, dall’altra, per lo sviluppo dei c.d. Lotti Nord dell'area Milano Santa Giulia, come successivamente modificato (il "PDA") – in data 27 ottobre 2022 LL North ha esercitato nei termini il diritto, contrattualmente previsto, di rinunciare alle condizioni sospensive concernenti (a) la variante al Masterplan e (b) il term-sheet vincolante relativo al finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali.

Pertanto, ai sensi del PDA, le disposizioni relative allo sviluppo dei c.d. Lotti Nord dell'area Milano Santa Giulia non risultano più soggette a condizioni sospensive. Si ricorda che in considerazione della sopravvenuta accelerazione temporale allo sviluppo del progetto imposta dall'evento olimpico, si è resa necessaria una sostanziale revisione e ridefinizione del PDA e pertanto sono in corso articolate discussioni aventi ad oggetto un nuovo accordo (Development Framework Agreement) anche in relazione al finanziamento delle opere di bonifica e delle opere infrastrutturali con il coinvolgimento degli Istituti di credito.



## 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). Nello specifico a valle dell'approvazione della variante da parte del Comune di Milano e della successiva 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)		30 settembre 2022	31 dicembre 2021
	note		
Attività immateriali a vita definita		114	148
Immobili di proprietà	1)	30.905	32.187
Altri beni	2)	2.704	5.732
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	3)	1.076	1.649
Attività per imposte anticipate		-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>34.799</b>	<b>39.716</b>
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	4)	647.063	646.672
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	5)	16.210	40.197
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>10</i>	<i>10</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6)	8.366	5.408
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>8.313</i>	<i>5.364</i>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>671.639</b>	<b>692.277</b>
Attività destinate alla vendita:	7)		
di natura non finanziaria		3.000	-
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>3.000</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>709.438</b>	<b>731.993</b>
Patrimonio netto:	8)		
quota di pertinenza della Capogruppo		74.683	95.759
quota di pertinenza dei Terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>74.683</b>	<b>95.759</b>
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	9)	16.926	509.217
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>16.905,00</i>	<i>396.031</i>
Benefici a dipendenti		2.705	2.610
Passività per imposte differite		11.892	11.873
Fondi per rischi e oneri futuri	10)	36.223	70.698
Debiti vari e altre passività non correnti	11)	1.421	2.739
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>69.167</b>	<b>597.137</b>
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	12)	527.754	8.009
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>410.419</i>	<i>5.258</i>
Debiti tributari	13)	2.258	1.990
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	14)	35.576	29.098
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>655</i>	<i>652</i>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>565.588</b>	<b>39.097</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>		<b>634.755</b>	<b>636.234</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>709.438</b>	<b>731.993</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)		30 settembre 2022	30 settembre 2021
	note		
Ricavi	15)	276	514
Variazione delle rimanenze	4)	413	745
Altri proventi	16)	365	538
Valore della produzione		<b>1.054</b>	<b>1.797</b>
Costi per servizi	17)	(8.463)	(7.806)
<i>di cui con parti correlate</i>		(611)	(610)
Costi del personale		(2.826)	(2.905)
Altri costi operativi	18)	(1.722)	(1.045)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(11.957)</b>	<b>(9.959)</b>
Ammortamenti		(1.429)	(1.430)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti			(7)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(13.386)</b>	<b>(11.396)</b>
Proventi finanziari		361	758
Oneri finanziari	19)	(8.032)	(6.845)
<i>di cui con parti correlate</i>		(6.292)	(5.346)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(21.057)</b>	<b>(17.483)</b>
Imposte sul reddito del periodo		(19)	(23)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita <i>di cui con parti correlate</i>			
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</b>
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(21.076)	(17.506)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

	note		
(euro)			
Risultato per azione base:	8)		
- da attività in funzionamento		(0,012)	(0,010)
- da attività destinate alla vendita		0,000	0,000
Risultato per azione base:		(0,012)	(0,010)

## Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	30 settembre 2022	30 settembre 2021
<b>Risultato del periodo</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio</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 fiscali</b>	-	-
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(17.506)</b>
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(21.076)	(17.506)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2022

(in migliaia di euro)	Capitale	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>(102.193)</b>	<b>95.759</b>	<b>0</b>	<b>95.759</b>
<b>Movimenti del patrimonio 3° trimestre 2022</b>					
Utile (perdita) netto dell'esercizio		(21.076)	(21.076)		(21.076)
<b>Saldo al 30 settembre 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>(123.269)</b>	<b>74.683</b>	<b>0</b>	<b>74.683</b>

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2021

(in migliaia di euro)	Capitale	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>(77.258)</b>	<b>120.694</b>	<b>0</b>	<b>120.694</b>
<b>Movimenti del patrimonio 3° trimestre 2021</b>					
Utile (perdita) netto dell'esercizio		(17.506)	(17.506)		(17.506)
<b>Saldo al 30 settembre 2021</b>	<b>197.952</b>	<b>(94.764)</b>	<b>103.188</b>	<b>0</b>	<b>103.188</b>

## Rendiconto Finanziario Consolidato

(migliaia di euro)	30 settembre 2022	30 settembre 2021
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>		
Utile (perdita) del periodo	(21.076)	(17.506)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Ammortamenti	1.429	1.430
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)		7
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		35
Variazione fondi	(34.380)	(794)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	19	20
Investimenti in portafoglio immobiliare	(391)	(1.193)
Cessioni di portafoglio immobiliare		422
Variazione netta delle attività commerciali	23.987	(5.927)
Variazione netta delle passività commerciali	6.746	(1.191)
<i>di cui parti correlate</i>	3	
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>	<b>(23.666)</b>	<b>(24.697)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Investimenti in attività materiali	(78)	(32)
Investimenti in attività immateriali	(7)	(90)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	(745)	(1.205)
<i>di cui parti correlate</i>		189
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(830)</b>	<b>(1.327)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>		
Incremento delle passività finanziarie	29.318	28.087
<i>di cui parti correlate</i>	27.899	26.754
Decremento delle passività finanziarie	(1.864)	(840)
<i>di cui parti correlate</i>	(1.864)	(840)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>27.454</b>	<b>27.247</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>2.958</b>	<b>1.223</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</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 DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>	<b>8.366</b>	<b>4.203</b>

(migliaia di euro)	30 settembre 2022	30 settembre 2021
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	503	856
Imposte e tasse pagate	1.785	1.788
Interessi pagati	1.864	840

## 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 28 ottobre 2022.

### Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2022 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 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 30 settembre 2022 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2022		
	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.

## **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:

	30/09/2022			31/12/2021		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	29.320	30.905	60.225	28.038	32.187
<b>TOTALE</b>	<b>60.225</b>	<b>29.320</b>	<b>30.905</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.	30/09/2022
Immobili di proprietà	32.187			(1.282)	30.905
<b>TOTALE</b>	<b>32.187</b>			<b>(1.282)</b>	<b>30.905</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:

	30/09/2022			31/12/2021		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Altri beni	3.324	2.657	667	6.284	2.582	3.702
Altri beni IFRS 16	263	226	37	216	186	30
Immobil. in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
<b>TOTALE</b>	<b>7.367</b>	<b>4.663</b>	<b>2.704</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.	30/09/2022
Altri beni	3.702	30	(3.000)	(65)	667
Altri beni IFRS 16	30	47		(40)	37
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
<b>TOTALE</b>	<b>5.732</b>	<b>77</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(105)</b>	<b>2.704</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.

Tra i decrementi si segnala la riclassifica tra le “*attività destinate alla vendita*” del valore della Sfera di San Leo ideata da Arnaldo Pomodoro come meglio descritto nella Nota 7.

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 1.076 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 atualizzato, della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (711 migliaia di euro).

Il decremento è relativo all’incasso delle rate, come da piano di rimborso pattuito, avvenuto nel corso del periodo.

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

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

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30/09/2022
Prodotti in corso di lavorazione	630.753	413			631.166
Prodotti finiti e merci	15.851				15.851
Acconti	68		(22)		46
<b>TOTALE</b>	<b>646.672</b>	<b>413</b>	<b>(22)</b>		<b>647.063</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 16.210 migliaia di euro contro le 40.197 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per euro 7.459 migliaia, *crediti tributari* per euro 6.023 migliaia ed *altri crediti* per euro 2.728 migliaia.

I “crediti verso clienti” ammontano a 8.902 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 1.443 migliaia di euro. Le posizioni verso il partner Lendlease, Esselunga, 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.

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 euro 6.023 migliaia, sono principalmente composti (euro 5.944 migliaia) da crediti verso l’erario per IVA.

Infine, gli *altri crediti*, che ammontano ad euro 2.728 migliaia, 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 8.366 migliaia di euro (di cui 8.313 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 – Attività destinate alla vendita**

Tale posta, pari a euro 3 milioni, ricomprende il valore dell'opera d'arte denominata La Sfera di San Leo ideata da Arnaldo Pomodoro. Tale opera era classificata al 31 dicembre 2021 tra le attività non correnti nella voce altri beni.

La riclassifica è stata effettuata in quanto, nel corso del mese di giugno, è stato conferito mandato per la vendita ad un intermediario.

### **Nota 8 – 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 9 – Passività finanziarie non correnti**

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 16.926 migliaia di euro di cui 16.905 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:

.

	30/09/22	31/12/21	Variazione
Debiti verso banche non correnti	(16.905)	(508.824)	491.919
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	(21)	(393)	372
<b>TOTALE</b>	<b>(16.926)</b>	<b>(509.217)</b>	<b>492.291</b>

Il valore, al 31 dicembre 2021, 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.

Il saldo al 30 settembre di euro 16.905 migliaia di euro è interamente relativo agli importi erogati in virtù del contratto di Finanziamento Soci sottoscritto in data 29 luglio 2022 tra Risanamento S.p.A. ed Intesa San Paolo, come dettagliatamente indicato nel paragrafo 5 – descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Le “passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine”, pari a 21 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.

### **Nota 10 – Fondo per rischi e oneri futuri**

Tale posta, che si è decrementata di 34.475 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	30/09/2022
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	61.351		(34.244)	27.107
Altri fondi	9.171	830	(1.061)	8.940
<b>TOTALE</b>	<b>70.698</b>	<b>830</b>	<b>(35.305)</b>	<b>36.223</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 periodo è proseguita a pieno ritmo l’attività di ripristino ambientale (già iniziata nel corso del precedente esercizio), infatti i costi sostenuti ammontano a ben 34,2 milioni di euro (di cui 33,4 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 (i) un decremento di 1.061 mila euro a fronte di contenziosi legali conclusi ed alla liquidazione di parte del long term incentive (si rimanda alla relazione sulla remunerazione) e (ii) un accantonamento di 830 mila euro a fronte di oneri relativi ad advisor

finanziari che non sono ancora certi nell'an e nel quantum.

### **Nota 11 – Debiti vari ed altre passività non correnti**

La posta ammonta a 1.421 migliaia di euro contro i 2.739 migliaia di euro al 31 dicembre 2021. Tale voce è principalmente composta (per 1.279 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 12 – Passività finanziarie correnti**

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 527.754 mila di cui 410.419 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:

	30/09/22	31/12/21	Variazione
Debiti verso banche correnti	(527.234)	(7.518)	(519.716)
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	(520)	(491)	(29)
<b>TOTALE</b>	<b>(527.754)</b>	<b>(8.009)</b>	<b>(519.744)</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 520 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 13 – Debiti tributari**

Tale posta, pari a 2.258 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 14 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30/09/22	31/12/21	Variazione
Caparre e acconti	12.000	12.000	-
Debiti verso fornitori	21.760	15.488	6.272
<b>Debiti commerciali</b>	<b>33.760</b>	<b>27.488</b>	<b>6.272</b>
Debiti verso enti previdenziali	298	287	11
Altre passività correnti	1.518	1.323	195
<b>Debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>1.816</b>	<b>1.610</b>	<b>206</b>
<b>TOTALE</b>	<b>35.576</b>	<b>29.098</b>	<b>6.478</b>

Si segnala in particolare:

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, che si è sensibilmente incrementata in virtù dei debiti per fatture – che scadranno nel quarto trimestre del 2022 – emesse o da emettere 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 655 mila (si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

### **Nota 15 – Ricavi**

La voce, pari a 276 mila euro è composta esclusivamente da ricavi afferenti “*affitti e locazioni*”; nel precedente periodo la posta ammontava a 514 mila euro di cui 92 mila riconducibili ad “*affitti e locazioni*” e 422 mila a “*vendite di terreni e fabbricati*”.

### **Nota 16 – Altri proventi**

Tale voce ammonta ad euro 365 mila (contro i 538 mila del precedente periodo) ed è principalmente composta da rivalse da inquilini e da ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari.

### **Nota 17 – Costi per servizi**

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30/09/22	30/09/21
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.906	2.231
Gestione immobili	595	490
Consulenze, legali e notarili	1.868	930
Commissioni su fidejussioni	1.989	2.013
Altri servizi	2.105	2.142
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>8.463</b>	<b>7.806</b>

Le poste che compongono il saldo sono sostanzialmente in linea con il precedente periodo ad eccezione dei costi per “*consulenze, legali e notarili*” il cui significativo incremento è correlato alle molteplici attività svolte con l’ausilio degli advisor nell’ambito della rivisitazione in corso degli accordi con Lendlease e le banche come meglio specificato nel paragrafo 5 – descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Si segnala infine che la voce “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 611 mila, rilevati verso parti correlate.



## Nota 18 – Altri costi operativi

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30/09/22	30/09/21
IVA indetraibile	25	72
Accantonamenti per rischi e oneri	830	100
IMU	695	710
Altri costi operativi	172	163
<b>TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI</b>	<b>1.722</b>	<b>1.045</b>

Il sensibile incremento è imputabile alla voce “*accantonamento per rischi ed oneri*”. Nel presente periodo sono stati accantonati euro 830 mila a fronte di oneri relativi ad advisor finanziari che non sono ancora certi nell’an e nel quantum, come indicato nella nota 10 “*Fondi per rischi ed oneri futuri*”.

## Nota 19 – Oneri finanziari

Tale posta che ammonta a 8.032 migliaia di euro (di cui 6.292 mila riferite a parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate) è così composta:

	30/09/22	30/09/21
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	7.735	6.788
Interessi passivi su operazioni di rilocazione	24	29
Altri oneri e commissioni	273	28
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>8.032</b>	<b>6.845</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 e sul nuovo finanziamento soci mentre (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 30 settembre 2022 è composta da 27 unità di cui 6 dirigenti e 21 impiegati e quadri. Rispetto al 31 dicembre 2021 si segnala l’uscita di 1 dirigente e di 2 impiegati e quadri nonché l’assunzione di un impiegato.

## **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 30 settembre 2022 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.