



RISANAMENTO S.p.A.

Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 27 luglio 2023



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

1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI	3
2 – RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE.....	5
CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE	5
2.1 - RISULTATI DI SINTESI.....	8
2.2 - CONTESTO OPERATIVO	9
2.3- DESCRIZIONE DEI FATTI PIU' SIGNIFICATIVI DEL PERIODO.....	14
2.4 - ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO	25
2.5 - RISK MANAGEMENT E CONTINUITA' AZIENDALE	30
2.6 - INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	34
2.7 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO	37
2.8 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' CORRELATE.....	39
2.9 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE.....	40
2.10 - RISORSE UMANE	41
2.11 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.....	42
2.12- ALTRE INFORMAZIONI	42
2.13 - EVENTI SUCCESSIVI.....	43
2.14- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	44
3 – BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	45
3.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA.....	45
3.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO E COMPLESSIVO.....	46
3.3 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	48
3.4 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	49
3.5 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO	50
3.6 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE.....	79
4 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999	80
5 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	81

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 attualmente dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Paolo Baessato* (1) (4)	Amministratore
Gian Marco Nicelli** (1) (2) (3) (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, 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 (dimissionario dal 27 febbraio 2023) 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 intervenute il 3 febbraio 2022), è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386, comma 1, c.c. dal Consiglio di Amministrazione in data 1° marzo 2022 e confermato dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 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. Il Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2023 ha nominato il medesimo quale membro del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, attribuendo la carica di Presidente del citato Comitato alla Dott.ssa Giulia Pusterla.

** L'Amministratore Gian Marco Nicelli, a seguito delle dimissioni del Consigliere Dott. Franco Carlo Papa, intervenute in data 27 febbraio 2023, è stato nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2023, 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. Il Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2023 ha nominato il medesimo quale membro del Comitato controllo e rischi, del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Sostenibilità.

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:

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

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

SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 19 aprile 2021, previa approvazione della risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società ERNST&YOUNG Spa per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029.

2 – Relazione intermedia sulla gestione

Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 giugno 2023 unitamente ai dati finanziari e patrimoniali registrano una significativa inversione di tendenza in quanto recepiscono gli effetti generati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter (**"Project Starfighter"**) intervenuta nei giorni 29 e 30 giugno 2023 come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione.

Infatti il risultato consolidato registra un utile pari a 18,7 milioni di euro che si confronta con la perdita di 14,3 milioni di euro registrata nello stesso periodo dello scorso anno.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 60,7 milioni di euro contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 mentre la posizione finanziaria netta a seguito della totale esdebitazione del gruppo passa in campo positivo e risulta pari a 136,9 milioni di euro e si raffronta con il dato registrato al 31 dicembre 2022 negativo per 567,4 milioni di euro.

Corre obbligo di anticipare che nel corso del mese di luglio parte rilevante della liquidità (circa 122,1 milioni di euro) è stata versata all'erario per iva a debito generatasi nell'ambito del Project Starfighter dalla cessione dei diritti di superficie relativi all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

Come anticipato l'evento principale intercorso nel primo semestre 2023 è sicuramente quello correlato alla definizione degli accordi conclusivi redatti sulla base dei term sheet vincolanti sottoscritti nel mese di marzo con Lendlease e le banche finanziatrici del gruppo Risanamento (**"Banche"**) volti a rimodulare in maniera significativa il Project Development Agreement sottoscritto nel 2017 (**"PDA"**) con Lendlease Europe Holdings Limited e Lendlease MSG North S.r.l. (**"Lendlease"**) relativo all'iniziativa Milano Santa Giulia. Infatti in data 29 giugno 2023 sono stati sottoscritti – in esecuzione dei sopracitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'operazione e i termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e condizioni dei sopra indicati impegni assunti dal Gruppo Risanamento

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi - in data 30 giugno sono stati perfezionati, a cura del Notaio Carlotta Marchetti, gli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al corrispettivo di 648 milioni di euro in linea con il fair market value, al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il **"Fondo"**), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Il Gruppo Risanamento rimane responsabile del completamento, anche attraverso delle linee di credito messe a disposizione dal Fondo, della bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Con il perfezionamento del Project Starfighter si conclude positivamente il percorso di valorizzazione dell'area di Milano S. Giulia avviato nel 2017, così da consentire il completamento del quartiere che

rappresenta una centralità urbana di grande importanza, anche considerando che l’Arena di Milano Santa Giulia ospiterà diverse gare durante l’evento olimpico di Milano Cortina 2026.

Inoltre, come anticipato e meglio evidenziato nel prosieguo della presente relazione, l’operazione Project Starfighter - nell’ambito di un piano che assicuri l’equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento – consente, inter alia (i) l’ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere, con riferimento all’iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, ai propri impegni per le opere di bonifica ed infrastrutturali assunti con le autorità pubbliche e (ii) l’estinzione dell’intero suo indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario pari alla data del 30 Giugno 2023 a circa euro 572 milioni di euro.

Si ricorda che l’esecuzione dell’intera Operazione Project Starfighter era subordinata

- (i) all’attestazione del Piano (come *infra* definito) ai sensi e per gli effetti dell’art. 56 CCI,
- (ii) all’esecuzione della fusione di Milano Santa Giulia Spa in Risanamento Spa nonché
- (iii) a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.

A tale riguardo si da atto che

- (i) in data 28 giugno 2023 il professionista indipendente Dott. Roberto Spada ha attestato il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. . approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante prevede le seguenti componenti:
 - (1) implementazione dell’operazione Project Starfighter;
 - (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l’asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l’approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull’area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;
 - (3) mantenimento dell’attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
 - (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.
- (ii) in data 30 giugno 2023, a seguito dell’avveramento delle condizioni sospensive previste nel progetto di fusione, è divenuta efficace la fusione c.d. “semplificata” di Milano Santa Giulia in Risanamento, al fine di riunire in capo ad un unico soggetto, inter alia, l’intero indebitamento finanziario del Gruppo Risanamento verso le banche, l’intera area costituente i c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia nonché tutte le obbligazioni di cui alla Convenzione Urbanistica del 16 giugno 2022 relative agli obblighi di bonifica e di realizzazione delle opere infrastrutturali sopra indicate.

Altro evento rilevante intercorso nel primo semestre 2023 è sicuramente quello intercorso in data 9 maggio 2023 in cui la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche “MSG”) ha sottoscritto l’atto di vendita del c.d. “Lotto Arena” (di seguito anche “Vendita”) con EVD Milan S.r.l. (di seguito anche “EVD”, congiuntamente con MSG, le “Parti”) – società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte.

Il Gruppo CTS Eventim è ad oggi uno dei principali operatori internazionali nel campo dell’intrattenimento dal vivo, che gestisce alcune delle arene per eventi più rinomate in Europa, come l’arena LANXESS di Colonia, la KB Hallen di Copenaghen, il Waldbühne di Berlino e l’EVENTIM Apollo di Londra.

Infine con riferimento specifico al profilo operativo connesso allo sviluppo della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, sono proseguite nel periodo tutte le attività correlate alla progettazione delle opere infrastrutturali previste dal progetto; procedono inoltre senza sosta le opere di bonifica delle aree così come previste dal contratto di appalto e dal progetto esecutivo di bonifica dell'area approvato nonché tutte le attività volte alla progettazione dell'Arena Pala Italia (queste ultime in capo all'operatore dell'Arena CTS Eventim).

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, e all'operazione Project Starfighter, si rinvia ai successivi paragrafi 2.3 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" e 2.13 "Eventi successivi alla chiusura del semestre".

Avvertenza:

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

2.1 - RISULTATI DI SINTESI

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2023 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 giugno 2023, pari a 111 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2022, di circa 113 milioni di euro.

	30/06/23	30/06/22	31/12/22
Fatturato	586.702	184	370
Variazione rimanenze	(536.133)	312	567
Altri proventi	6.000	280	1.544
Valore della produzione	56.569	776	2.481
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	39.734	(8.371)	(40.228)
Risultato operativo	17.156	(9.319)	(42.149)
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	19.827	(14.315)	(53.785)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	(1.100)		
Risultato netto	18.727	(14.315)	(53.785)

	30/06/23	30/06/22	31/12/22
Patrimonio immobiliare	111.137	646.962	647.187
Patrimonio netto	60.701	81.445	41.974
PFN	136.845	(535.030)	(567.359)
Totale passività	210.968	623.431	665.102

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

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023, espone un risultato netto positivo di 18,7 milioni di euro in controtendenza quindi con il dato registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 14,3 milioni di euro). Come anticipato tale miglioramento è sostanzialmente riconducibile – nell'ambito della rivisitazione in corso degli accordi con Lendlease e le banche come di seguito meglio specificato – alla conclusione dell'operazione Project Starfighter.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 60,7 milioni di euro contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 e i 81,4 milioni di euro al 30 giugno 2022 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 136,8 milioni di euro (positiva) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2022 (567,4 milioni di euro negativi) e al 30 giugno 2022 (535 milioni di euro negativi).

2.2 - CONTESTO OPERATIVO

La crescita mondiale continua a perdere vigore. L'attività economica frena negli Stati Uniti e la ripresa in Cina, dopo avere beneficiato della rimozione delle politiche di contenimento della pandemia, si sta attenuando. A livello globale, alla prosecuzione dell'espansione nel settore dei servizi si contrappone l'indebolimento del ciclo manifatturiero, che pesa sulle prospettive del commercio internazionale e contribuisce a ridurre le quotazioni delle materie prime e dei prodotti energetici. Prosegue il calo dell'inflazione al consumo, ma resta elevata quella di fondo. L'orientamento delle politiche monetarie nelle principali economie avanzate rimane restrittivo.

L'attività economica globale è stata debole nel primo trimestre, risentendo ancora della persistenza dell'inflazione e di condizioni monetarie e finanziarie più restrittive. Il prodotto ha decelerato negli Stati Uniti e ha continuato a salire in misura modesta nel Regno Unito, mentre è tornato a espandersi in Giappone. In Cina il PIL ha segnato una temporanea forte ripresa nei primi tre mesi dell'anno, anche per effetto della rimozione delle politiche di contenimento della pandemia.

Nel secondo trimestre gli indici dei responsabili degli acquisti (purchasing managers' indices, PMI) delle imprese manifatturiere, che erano scesi al di sotto della soglia di espansione nella seconda metà del 2022, sono diminuiti ancora nelle principali economie avanzate. In Cina, dopo il miglioramento legato alla riapertura delle attività produttive all'inizio dell'anno, l'indice è tornato su livelli compatibili con una crescita moderata, risentendo delle difficoltà del mercato immobiliare e della debolezza della domanda. Per contro, in tutti i maggiori paesi gli indici PMI segnalano la prosecuzione della fase di espansione nel settore dei servizi.

Nel primo trimestre i flussi commerciali sono aumentati, seppure a ritmi contenuti, dopo il forte calo registrato negli ultimi mesi del 2022, beneficiando della ripresa del commercio in servizi, in particolare del turismo; gli scambi di beni hanno continuato invece a contrarsi. Per l'anno in corso nostre stime prefigurano un rallentamento del commercio internazionale con una crescita dell'1,4 per cento (da 5,2 nel 2022), valore molto inferiore alla media osservata nel decennio pre-pandemico.

Secondo le previsioni pubblicate a giugno dall'OCSE, l'espansione del PIL globale si attenuerebbe, collocandosi nella media del biennio 2023-24 poco al di sotto del 3 per cento. Sulle prospettive continua a incidere negativamente la persistenza dell'inflazione e il conseguente orientamento restrittivo delle politiche monetarie nelle maggiori economie avanzate, insieme all'incertezza connessa con il protrarsi della guerra in Ucraina e di altre tensioni internazionali.

I corsi del petrolio (qualità Brent), saliti temporaneamente oltre 85 dollari al barile dopo l'annuncio all'inizio di aprile da parte dei paesi OPEC di un taglio della produzione superiore a un milione di barili al giorno, sono scesi alla fine della prima settimana di luglio poco sopra 75 dollari, riflettendo la debolezza del ciclo globale. Il 4 giugno l'Arabia Saudita ha comunicato che avvierà a partire da luglio e fino ad agosto una riduzione volontaria dell'offerta pari a un milione di barili al giorno, provvedimento che si aggiunge ai tagli alla produzione decisi dall'OPEC in aprile e successivamente estesi sino alla fine del 2024. Il 3 luglio anche la Russia ha annunciato per agosto un taglio alle esportazioni di petrolio di mezzo milione di barili al giorno, al fine di sostenerne le quotazioni. Questi annunci hanno avuto un impatto limitato sui prezzi.

Il prezzo del gas naturale di riferimento per i mercati europei (Title Transfer Facility, TTF) ha continuato a scendere, portandosi poco sotto 35 euro per megawattora nella prima settimana di luglio, dai quasi 50 euro per megawattora alla fine di marzo. Vi hanno inciso l'ampio livello degli stoccaggi, l'andamento ancora moderato dei consumi industriali e l'abbondante offerta di gas naturale liquefatto a livello globale.

I rischi che gravano sul prezzo del gas per la prossima stagione invernale rimangono non trascurabili a causa dell'incertezza connessa con la ripresa della domanda europea e asiatica (in particolare a uso industriale) e con la disponibilità di gas naturale liquefatto. Condizioni climatiche meno favorevoli di quelle registrate lo scorso inverno potrebbero inoltre aumentare significativamente la domanda per riscaldamento. La debolezza ciclica globale ha contribuito a un calo significativo anche delle quotazioni dei metalli industriali e delle materie prime agricole (tornate sui valori precedenti lo scoppio del conflitto in Ucraina). Alla riduzione dei prezzi di queste ultime ha contribuito in maggio la proroga di due mesi dell'accordo tra Russia e Ucraina per consentire l'esportazione del grano dai porti ucraini; rischi di rialzo

delle quotazioni potrebbero manifestarsi in caso di mancato rinnovo dell'accordo che scadrà alla metà di luglio.

Nel secondo trimestre l'inflazione al consumo è diminuita ancora negli Stati Uniti, collocandosi al 3 per cento, principalmente per effetto del calo dei prezzi dei prodotti energetici; la flessione della componente di fondo è stata più contenuta (cfr. il riquadro: L'incidenza degli shock energetici sull'inflazione di fondo negli Stati Uniti e un confronto con l'area dell'euro). In aprile l'inflazione al consumo è scesa anche nel Regno Unito, all'8,7 per cento, stabilizzandosi sullo stesso livello anche in maggio, nonostante quella di fondo abbia segnato un significativo incremento. In Giappone si è arrestata la flessione dell'inflazione al consumo (al 3,2 per cento in maggio), principalmente per effetto del rincaro dei beni alimentari.

In maggio la Federal Reserve ha aumentato di 25 punti base il tasso di riferimento, portando l'intervallo obiettivo sui federal funds tra il 5 e il 5,25 per cento, mentre nella riunione di giugno ha deciso di lasciare i tassi invariati, pur segnalando la possibilità di decidere ulteriori incrementi nei prossimi mesi. Nelle riunioni di maggio e di giugno, in risposta alla maggiore persistenza dell'inflazione, la Bank of England ha innalzato rispettivamente di 25 e di 50 punti base il tasso di riferimento, portandolo al 5 per cento. Nello stesso periodo la Banca del Giappone ha invece mantenuto invariati sia il tasso ufficiale sia la strategia di controllo della curva dei rendimenti, che limita l'intervallo di variazione dei tassi sui titoli decennali fra -0,5 e 0,5 per cento. La Banca centrale cinese ha abbassato il tasso di riferimento sui prestiti a medio termine alle istituzioni finanziarie con l'obiettivo di sostenere la crescita economica.

L'area dell'euro attraversa una fase di debolezza ciclica che riflette l'impatto dell'alta inflazione e condizioni di finanziamento più restrittive. Nel primo trimestre dell'anno in corso l'area ha registrato una lieve contrazione del prodotto, come alla fine del 2022; secondo nostre valutazioni, il PIL è rimasto pressoché invariato in primavera, quando la flessione dell'attività manifatturiera ha bilanciato la ripresa nei servizi. L'inflazione al consumo ha continuato a scendere, risentendo del calo della componente energetica; quella di fondo resta su valori elevati. Tra maggio e giugno il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha complessivamente aumentato di 50 punti base i tassi di riferimento e ha stabilito di porre fine ai reinvestimenti nell'ambito del programma di acquisto di attività finanziarie a partire dal mese di luglio; quelli del programma di acquisto di titoli pubblici e privati per l'emergenza pandemica proseguiranno invece con flessibilità almeno sino alla fine del 2024.

Nei primi tre mesi dell'anno la crescita del prodotto nell'area dell'euro è stata lievemente negativa per il secondo trimestre consecutivo (-0,1 per cento), riflettendo la debolezza della domanda interna. La spesa delle famiglie è scesa, mentre gli investimenti sono tornati a salire, sospinti da quelli in costruzioni. Gli occupati hanno continuato ad aumentare, soprattutto nelle costruzioni e nei servizi; il numero medio di ore per lavoratore è rimasto tuttavia inferiore a quello del 2019. La domanda estera netta ha contribuito positivamente alla dinamica del prodotto per 0,7 punti percentuali, a causa del calo delle importazioni e della sostanziale stabilità delle esportazioni. Dal lato dell'offerta, la flessione dell'attività economica si è concentrata nella manifattura, che continua a risentire della debolezza del ciclo industriale globale; il valore aggiunto è invece tornato a espandersi nei servizi e molto più marcatamente nelle costruzioni. Nel primo trimestre il PIL è cresciuto in Francia e, in misura più forte, in Italia e in Spagna, mentre è diminuito, per il secondo trimestre consecutivo, in Germania (-0,3 per cento, da -0,5 nel precedente).

Gli indicatori congiunturali più recenti suggeriscono che la crescita sia stata pressoché nulla nel secondo trimestre: la debolezza dell'attività manifatturiera si è accentuata, mentre è proseguito l'impulso positivo dei servizi – soprattutto di quelli turistici – nei quali tuttavia stanno aumentando le difficoltà a reperire forza lavoro. Nel bimestre aprile-maggio la produzione industriale è diminuita (dell'1,4 per cento) rispetto alla media dei primi tre mesi dell'anno. Nel trimestre primaverile l'indice PMI manifatturiero si è collocato al di sotto della soglia compatibile con un'espansione; quello relativo ai servizi ha invece continuato a salire, segnalando un ulteriore recupero del comparto, che tuttavia ha perso slancio in giugno. Nello stesso mese l'indicatore €-coin elaborato dalla Banca d'Italia, che stima la dinamica di fondo del prodotto al netto delle componenti più erratiche, è ulteriormente sceso. Segnali più positivi provengono invece dal lato dei consumatori: la fiducia rilevata dalle indagini della Commissione europea è migliorata, sospinta principalmente da valutazioni più favorevoli sulla situazione economica generale e da migliori attese su quella personale.

Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema pubblicate in giugno, il prodotto rallenterà allo 0,9 per cento nel 2023 (dal 3,5 dello scorso anno), per accelerare all'1,5 per cento nel 2024 e all'1,6 nel 2025. Rispetto allo scenario dello scorso marzo le stime sono state riviste al ribasso di un decimo di punto per il 2023 e il 2024, principalmente per effetto del marcato irrigidimento delle condizioni di finanziamento per famiglie e imprese.

In giugno l'inflazione al consumo si è portata al 5,5 per cento su base annua. I prezzi dei beni energetici si sono ridotti nel confronto con l'anno precedente, riflettendo la normalizzazione delle quotazioni all'ingrosso. Permangono tuttavia gli effetti indiretti dei rincari dell'energia degli scorsi mesi sui listini dei servizi e degli altri beni, in particolare dei prodotti alimentari (cresciuti dell'11,7 per cento). La dinamica dei prezzi delle componenti volatili resta molto eterogenea fra i paesi, più elevata in Italia e in Germania rispetto alla media dell'area, riflettendo le diverse strutture di mercato e i differenti meccanismi di fissazione dei prezzi. La componente di fondo persiste su livelli alti (al 5,4 per cento in giugno), anche a causa di effetti temporanei sulla componente dei servizi³; l'inflazione dei beni non alimentari e non energetici ha invece continuato a diminuire dal picco raggiunto in febbraio.

In base alle indagini della Commissione europea, nel secondo trimestre si sono attenuati gli aumenti medi che le imprese prevedono di apportare ai propri listini nei tre mesi seguenti. Nello stesso periodo sono ulteriormente diminuite le attese delle famiglie sull'andamento dei prezzi al consumo nei successivi dodici mesi. Segnali analoghi emergono dalla Consumer Expectations Survey della BCE condotta in maggio: dall'inizio dell'anno la mediana delle aspettative delle famiglie sull'inflazione a tre anni è scesa al 2,5 per cento, circa mezzo punto percentuale in meno del valore raggiunto nella seconda metà del 2022. Il Consiglio direttivo della BCE ha aumentato di 0,25 punti percentuali i tassi di interesse ufficiali sia nella riunione di maggio sia in quella di giugno, portando a 4,0 punti l'incremento complessivo da luglio dello scorso anno; il tasso sui depositi delle banche presso l'Eurosistema si colloca pertanto al 3,5 per cento. In giugno il Consiglio ha valutato che gli aumenti dei tassi degli ultimi mesi si stanno trasmettendo con vigore alle condizioni monetarie e di finanziamento, frenando in misura crescente la domanda aggregata. Ha inoltre indicato che le decisioni sui tassi ufficiali continueranno a essere prese, volta per volta, sulla base dei dati economici e finanziari che si renderanno via via disponibili (tenendo conto delle prospettive di inflazione, della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità nella trasmissione della politica monetaria), in modo da conseguire un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo di medio termine del 2 per cento.

Tra marzo e giugno il portafoglio del programma di acquisto di attività finanziarie (Asset Purchase Programme, APP) si è ridotto in media di 15 miliardi di euro al mese, per effetto del reinvestimento parziale del capitale rimborsato sui titoli in scadenza; nella sua ultima riunione il Consiglio direttivo ha deciso di porre fine a tali reinvestimenti a partire da luglio del 2023.

Il Consiglio ha confermato che il pieno reinvestimento del capitale rimborsato sui titoli in scadenza, nell'ambito del programma di acquisto di titoli pubblici e privati per l'emergenza pandemica (Pandemic Emergency Purchase Programme, PEPP), proseguirà invece almeno sino alla fine del 2024 e continuerà a essere condotto in maniera flessibile. In giugno è scaduta parte dei finanziamenti erogati con la terza serie di operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine (Targeted Longer-Term Refinancing Operations, TLTRO3); contestualmente le banche hanno effettuato rimborsi volontari. Il totale dei fondi ancora detenuto dal sistema bancario è sceso a 592 miliardi di euro (da 1.098) per l'area e a 172 (da 318) per l'Italia.

Finora quattordici paesi hanno presentato una richiesta di modifica del proprio piano nazionale di ripresa e resilienza, e dieci di essi hanno incluso un nuovo capitolo di misure per accedere ai fondi del programma europeo per ridurre la dipendenza energetica dalla Russia e per accelerare la transizione verde (REPowerEU). Nell'anno in corso la Commissione europea ha erogato circa 15 miliardi di euro (quasi 13 di sovvenzioni e 2 di prestiti) nell'ambito del Dispositivo per la ripresa e la resilienza (oltre 150 miliardi dall'avvio del programma). Le erogazioni sono effettuate a fronte della valutazione positiva da parte della Commissione sul raggiungimento di traguardi e obiettivi contenuti nei piani nazionali. Per l'Italia è in corso un supplemento di indagine per alcuni progetti relativi alla terza rata (19 miliardi). Nei primi sei mesi del 2023 la Commissione si è indebitata emettendo titoli per oltre 100 miliardi. Il rendimento medio all'emissione per i titoli con durata fino a sei mesi è aumentato da valori pressoché nulli lo scorso anno a quasi il 2,9 per cento a giugno; quello per i titoli con durata fra tre e trent'anni è

pari al 3,2 per cento. Dall'avvio del programma Next Generation EU (NGEU) la Commissione si è indebitata complessivamente per quasi 360 miliardi.

In Italia nel primo trimestre il prodotto è tornato a crescere, sospinto dal recupero della spesa delle famiglie e dall'ulteriore espansione degli investimenti. Tuttavia in primavera il PIL sarebbe rimasto sostanzialmente stabile, risentendo del calo dell'attività manifatturiera e nonostante permanga l'impulso positivo dei servizi.

Nei primi tre mesi del 2023 il PIL italiano è tornato a crescere (0,6 per cento rispetto al trimestre precedente). I consumi delle famiglie sono saliti, sospinti dal parziale recupero del reddito disponibile reale e da condizioni più favorevoli del mercato del lavoro. Gli investimenti totali – che hanno raggiunto livelli di oltre il 20 per cento superiori a quelli del 2019 – hanno continuato ad aumentare sia nella componente delle costruzioni sia in quella dei beni strumentali, anche se a un ritmo inferiore rispetto ai tre mesi precedenti. L'interscambio con l'estero ha fornito un contributo appena negativo, a causa di una flessione delle esportazioni più pronunciata di quella delle importazioni. Dal lato dell'offerta il valore aggiunto è aumentato nei servizi e in misura più marcata nelle costruzioni, mentre nell'industria in senso stretto si è ridotto – seppure lievemente – per il terzo trimestre consecutivo.

Sulla base di nostre stime, nel secondo trimestre la crescita del prodotto si è sostanzialmente arrestata. L'attività è stata sostenuta dai servizi (soprattutto quelli turistico-ricreativi); la produzione manifatturiera è invece diminuita, frenata in particolare dall'indebolimento del ciclo industriale globale. In attesa che lo stimolo derivante dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) si dispieghi pienamente, l'attività si sarebbe ridotta anche nel settore delle costruzioni, risentendo della graduale attenuazione degli effetti degli incentivi fiscali legati al Superbonus 110 per cento. Dal lato della domanda il PIL sarebbe stato sostenuto ancora dai consumi, soprattutto di servizi. Nella media del periodo l'indicatore Ita-coin si è collocato su valori nulli, confermando la fase di sostanziale stagnazione del prodotto al netto delle componenti più erratiche. Secondo nostre valutazioni – basate su un insieme ancora limitato di dati – l'alluvione che ha colpito l'Emilia-Romagna in maggio, pur avendo conseguenze rilevanti sull'economia locale, non ha avuto un impatto significativo sulla crescita del prodotto dell'Italia nel complesso del secondo trimestre. La produzione manifatturiera delle zone interessate incide in misura contenuta su quella nazionale e il turismo potrebbe essersi in parte diretto verso altre destinazioni italiane; gli effetti sul settore agricolo potrebbero essere stati tuttavia più pronunciati.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Con riferimento specifico al mercato immobiliare italiano nel primo trimestre le compravendite di abitazioni sono nuovamente diminuite e i loro prezzi hanno ancora rallentato (all'1,1 per cento su base annua); si è tuttavia lievemente attenuata la flessione delle quotazioni in termini reali grazie alla minore inflazione al consumo. Le attese degli agenti immobiliari intervistati tra aprile e maggio nell'ambito del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia rimangono improntate al pessimismo, sebbene in misura di poco inferiore rispetto alla rilevazione precedente. Gli operatori prefigurano una riduzione della domanda di abitazioni, anche in connessione con le crescenti difficoltà nel reperimento dei mutui e con l'aumento dei relativi costi. Oltre il 60 per cento degli agenti continua ad attendersi prezzi di vendita stabili; per contro, i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in forte rialzo. Le evidenze desunte dagli annunci presenti sulla piattaforma digitale Immobiliare.it confermano un lieve rallentamento nella domanda di abitazioni nel bimestre aprile-maggio.

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, che ha analizzato anche le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia, evidenzia che, all'interno di questo scenario macroeconomico, le famiglie si sono trovate ad essere improvvisamente più fragili, con una propensione al risparmio crollata su valori nuovamente esigui. A questo si accompagna il continuo rialzo dei tassi d'interesse che preclude a molti la possibilità di accedere al necessario sostegno creditizio. La

conseguenza dell'accresciuta rischiosità associata dalle banche agli impieghi immobiliari ha portato ad un calo delle erogazioni con inevitabili ricadute sull'attività transattiva in tutti i comparti.

Nel primo semestre del 2023 la risposta dei valori immobiliari è improntata alla rigidità (+1% semestrale per le abitazioni). L'andamento dell'inflazione ha fatto sì che l'incremento registrato non sia comunque riuscito a garantire un'effettiva salvaguardia in termini reali: questo suggerisce la presenza sul mercato di una domanda ancora disponibile a interiorizzare gli aumenti imposti dalla parte offerente.

Secondo Nomisma, con l'aggiunta della componente degli aspiranti proprietari, che temporaneamente si trovano esclusi dalla possibilità di acquisto di un immobile, il comparto della locazione in futuro si rivelerà in tutta la sua inadeguatezza. La domanda composta da famiglie, lavoratori, studenti e turisti compete, infatti, per un'offerta privata troppo esigua e sempre più orientata a privilegiare soluzioni più remunerative, quali gli affitti brevi. Da quanto emerge dall'Osservatorio, gli investitori istituzionali potrebbero coprire almeno in parte il fabbisogno abitativo in locazione, anche se al momento continuano a manifestare un interesse decisamente tiepido verso il settore residenziale.

Altro tema all'attenzione degli operatori della filiera immobiliare è quello dell'impatto delle riqualificazioni immobiliari sulla sostenibilità ambientale e la ricchezza delle famiglie in assenza di nuovi strumenti finanziari che agevolino il processo, ovvero possibili iniziative e progetti alternativi al decaduto Superbonus 110%.

In questo scenario, per valutare l'entità della futura correzione dei valori immobiliari, sarà cruciale l'esito della crociata antinflazione portata avanti dalla BCE: al momento la prospettiva di atterraggio morbido rimane quella più accreditata, nonostante la possibilità di recessione resti concreta.

2.3- DESCRIZIONE DEI FATTI PIU' 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 2023** ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.
La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2022 evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 53,8 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 24,9 milioni di euro.
Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2022 si presenta negativo per 59,9 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 5,3 milioni di euro; la considerevole differenza è correlata in via principale alla svalutazione della partecipazione detenuta da Risanamento nella controllata Milano Santa Giulia S.p.A. che risente (i) della posta straordinaria e non ricorrente relativa all'adeguamento del fondo bonifiche per i maggiori costi (in parte sostenuti e ancora da sostenere) per le attività da effettuare anche fuori ambito territoriale rispetto al piano di sviluppo Milano Santa Giulia e (ii) alla contrazione del fair value della iniziativa Milano Santa Giulia.
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, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio 2022, anche per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 C.C..
- In data **27 febbraio 2022** la Società ha ricevuto le dimissioni, con effetto immediato e senza indicazione di specifiche motivazioni, del Consigliere indipendente Dott. Franco Carlo Papa.
Il Consigliere Dott. Papa, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, terzo comma, del D. Lgs. 58/1998 nonché ai sensi del Codice di Corporate Governance, era stato nominato dalla lista di minoranza presentata da Unicredit S.p.A. nell'assemblea ordinaria del 19 aprile 2021, alla quale non appartengono altri candidati non eletti.
Il medesimo era membro dei seguenti comitati consiliari: (i) Presidente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, (ii) Presidente del Comitato Remunerazioni e (iii) membro del Comitato Controllo e Rischi.
- In data **3 marzo 2023** il Consiglio di Amministrazione ha nominato, in sostituzione del dimissionario Dott. Papa, il Dott. Paolo Baessato quale membro del Comitato Parti Correlate, ed attribuito alla Dott.ssa Giulia Pusterla la carica di Presidente del Comitato stesso.

- In data **21 marzo 2023**, nell'ambito dell'operazione Project Starfighter (come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione) il Consiglio di Amministrazione ha, tra l'altro, esaminato e approvato, ai sensi dell'art. 2505, secondo comma cod. civ., il progetto di fusione per incorporazione in Risanamento della propria controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (la "Fusione"). Il progetto di fusione è stato altresì approvato dal Consiglio di Amministrazione di Milano Santa Giulia S.p.A., sempre in pari data, ed è stato depositato presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza Brianza -Lodi, come previsto dall'art. 2501-ter c.c., in data 23 marzo 2023.
- Nel corso del mese di **marzo 2023** sempre nell'ambito del Project Starfighter la società correlata Unicredit ha comunicato al Gruppo Risanamento la cessione del proprio credito complessivamente vantato nei confronti del Gruppo Risanamento – pari a circa 74 milioni di euro – al fondo Back2Bonis gestito da Prelios. La cessione è avvenuta nella totale continuità delle linee di finanziamento sottostanti e degli accordi in essere incluso quello di moratoria sottoscritto nel luglio 2018.
- In data **13 aprile 2023** il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. e l'Assemblea degli azionisti di Milano Santa Giulia S.p.A. hanno approvato la Fusione per incorporazione di MSG in Risanamento.
- In data **27 aprile 2023** l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2022, adottando – in parte straordinaria – i provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod. Civ. Al riguardo l'assemblea ha deliberato:
 - di coprire integralmente le perdite accertate - al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 oggetto di sospensione ai sensi l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni) mediante riduzione del capitale sociale della Società per euro 90.262.271,88 e pertanto da euro 197.951.784,08 ad euro 107.689.512,20 senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale espresso;
 - di modificare conseguentemente il primo paragrafo dell'art. 5 dello statuto sociale specificatamente nell'indicazione del valore nominale complessivo del capitale sociale, come segue: *"il capitale sociale è di euro 107.689.512,20 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso."* invariato il resto dell'articolo.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 che evidenzia un risultato netto negativo di 53,8 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 24,9 milioni di euro.

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 deliberato, su proposta di candidatura individuale dell'azionista Unicredit S.p.A., la nomina a consigliere di amministrazione del Dott. Gian Marco Nicelli, ai fini dell'integrazione del consiglio di amministrazione, a seguito delle dimissioni pervenute dal dott. Franco Carlo Papa in data 27 febbraio 2023. L'amministratore così nominato rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale mandato del consiglio di amministrazione (e, pertanto, fino alla data dell'assemblea degli azionisti della società che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023) e percepirà il medesimo compenso stabilito dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 con riferimento agli attuali componenti del consiglio di amministrazione (pari a euro 30.000,00 annui, oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione dell'incarico). In sede di candidatura il Dott. Gian Marco Nicelli ha dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza di cui all'articolo dell'art. 148, comma 3 del d.lgs. n. 58/1998 e dell'articolo 3 del codice di autodisciplina.

L'assemblea infine ha deliberato di modificare:

- l'articolo 8 dello statuto sociale, introducendo il secondo comma con il testo di seguito riportato:
"Se previsto nell'avviso di convocazione e con le modalità ivi indicate ai fini dell'intervento e della partecipazione, l'assemblea potrà tenersi, con mezzi di telecomunicazione, anche unicamente, ai sensi di legge e in conformità alla normativa anche regolamentare pro tempore vigente.";
- l'articolo 11 dello statuto sociale, introducendo il terzo comma con il testo di seguito riportato:
"se previsto nell'avviso di convocazione e con le modalità ivi indicate ai fini dell'intervento e della partecipazione, l'assemblea potrà tenersi, con mezzi di telecomunicazione, anche unicamente, ai sensi di legge e in conformità alla normativa anche regolamentare pro tempore vigente."

➤ **PROJECT STARFIGHTER – Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari**

Come già anticipato nel corso del mese di giugno 2023 si sono definiti e perfezionati gli accordi sottostanti l'operazione Project Starfighter; di seguito si ripercorrono le tappe fondamentali intercorse.

Il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. del 21 marzo 2023, ha approvato, dopo una lunga ed articolata negoziazione intercorsa tra il Gruppo Risanamento, il Gruppo Lendlease ("LL") e i Creditori (come *infra* definiti), una complessa operazione che - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ("CCI") - è volta a consentire *inter alia* (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere, con riferimento all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione sia dell'attività di bonifica dell'area di intervento sia della realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico di cui alla nota convenzione urbanistica stipulata in data 16 giugno 2022 e, al contempo, (ii) l'integrale esdebitazione del Gruppo Risanamento dal proprio indebitamento finanziario (l'"**Indebitamento Finanziario**") nei confronti del ceto bancario e di taluni loro aventi causa (i "**Creditori**"), pari - alla data del 31 dicembre 2022 - a circa euro 566 milioni (l'"**Operazione**" o "**Project Starfighter**").

Ai fini di cui sopra le rispettive parti hanno sottoscritto in data 22 marzo 2023 il term sheet vincolante relativo al "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Creditori e LL) e il term sheet vincolante relativo al "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e LL), concernenti rispettivamente i principali termini e condizioni dell'Operazione e i principali termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e condizioni degli impegni assunti dal Gruppo Risanamento di bonificare e infrastrutturare l'area.

La sottoscrizione di tali contratti, come ampiamente comunicato al mercato dalla Società, si è resa necessaria a seguito dell'oggettiva necessità di rimodulare in maniera significativa gli accordi già in essere tra le suddette parti, a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo del progetto Milano Santa Giulia imposta dall'evento olimpico 2026, senza tuttavia modificarne le principali assunzioni (anche finanziarie), e così (i) mantenendo: la valorizzazione dell'*asset* in linea con il relativo *fair market value* e la partecipazione di Risanamento, attraverso le quote di categoria C, all'eventuale marginalità residua; e (ii) consentendo l'immediata liberazione del Gruppo dall'intero suo indebitamento finanziario ed il conseguente azzeramento degli oneri finanziari per la durata del periodo di sviluppo dell'iniziativa; (iii) mantenendo il proprio ruolo di soggetto responsabile del completamento delle attività di bonifica e delle attività infrastrutturali del progetto legate all'evento olimpico. Sulla base di tali circostanze, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che l'Operazione risponda all'interesse della Società e dell'intero Gruppo Risanamento.

Più nello specifico si indicano di seguito i principali step in cui l'Operazione è strutturata:

1. fusione ex art. 2505 c.c. di Milano Santa Giulia (“**MSG**”) in Risanamento, al fine di consolidare in capo ad un unico soggetto, *inter alia*, l’intero Indebitamento Finanziario del Gruppo Risanamento e l’intera area costituente i c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia;
2. costituzione - da parte di Lendlease Italy SGR S.p.A. - di un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso (il “**Fondo**”);
3. successivamente alla predetta fusione, trasferimento - da parte di Risanamento - dell’intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per il c.d. lotto Arena) del progetto Milano Santa Giulia in favore del Fondo - da realizzarsi in due fasi successive, la prima consistente nella costituzione del diritto di superficie sulle porzioni fondiarie dell’area (pari a circa 385.091 mq. edificabili) e la seconda avente ad oggetto la vendita della proprietà dell’area - per un corrispettivo complessivo di euro 648 milioni (valore in linea con il relativo *fair market value*), da corrisponderci come segue:
 - (a) una porzione del suddetto corrispettivo complessivo, mediante immediato accollo liberatorio - da parte del Fondo - contestualmente alla costituzione del diritto di superficie, (i) di una porzione dell’Indebitamento Finanziario, allo stato oggetto di moratoria ai sensi dell’Accordo di Moratoria e pari al 31 dicembre 2022 a euro 529 milioni circa (l’“**Indebitamento Finanziario Principale**”) e (ii) della residua porzione dell’Indebitamento Finanziario derivante dal finanziamento soci concesso da ISP in favore di Risanamento ai sensi del contratto di finanziamento sottoscritto in data 29 luglio 2022 tra Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**ISP**”), in qualità di finanziatrice, e Risanamento, in qualità di prenditrice (pari al 31 dicembre 2022 a circa euro 37 milioni) (il “**Finanziamento Soci**”);¹
 - (b) quanto alla residua porzione del suddetto corrispettivo - dedotti euro 10 milioni corrisposti da Lendlease ai sensi del Project Development Agreement del 2017 - in denaro da versarsi in favore di Risanamento, a certi termini e condizioni, secondo tempistiche in linea con le esigenze finanziarie di Risanamento relative allo stato di avanzamento dei lavori connessi alle attività di bonifica;
4. successivamente al predetto accollo liberatorio, compensazione dei debiti in capo al Fondo nei confronti dei Creditori relativi a (a) l’Indebitamento Finanziario Principale e (b) il Finanziamento Soci, con i corrispondenti debiti dei Creditori nei confronti del Fondo derivanti dalla sottoscrizione delle quote del medesimo Fondo, e più precisamente, quanto: (i) alla sola ISP, quote di categoria A1 per un importo pari al debito del Finanziamento Soci, (ii) ai Creditori, quote di categoria B2 per un importo corrispondente al debito residuo;
5. versamento - da parte di un investitore terzo riconducibile a LL – di un importo in denaro funzionale alla liberazione di quote di Categoria A2 e versamento - da parte di Risanamento – di un importo (non significativo) in denaro, funzionale alla liberazione di quote di categoria C. Le quote di categoria C daranno il diritto a Risanamento di ricevere il 50% dei flussi di cassa del Fondo residui dopo la distribuzione dei flussi stessi alle altre categorie di quote;
6. prosecuzione - da parte di Risanamento, attraverso terzi appaltatori - delle attività di bonifica e di riempimento relative all’area di intervento, nonché delle attività funzionali alla realizzazione delle opere infrastrutturali legate all’evento olimpico previste dalla suddetta convenzione urbanistica (la cui realizzazione è stata garantita da MSG mediante le fidejussioni emesse da UnipolSai S.p.A. in data 20 dicembre 2022 e consegnate al Comune di Milano in pari data), il tutto in un arco temporale

¹ Gli importi finali dell’indebitamento oggetto di accollo liberatorio sono stati definiti alla data del closing (*i.e.*, ovvero il 30 giugno 2023 data in cui è stato costituito il predetto diritto di superficie come meglio specificato in seguito).

di circa 3 anni, ricevendo dal Fondo gli importi necessari per il completamento delle opere da realizzare.

Inoltre l'esecuzione dell'intera Operazione Project Starfighter era subordinata

- (i) all'attestazione del Piano (come *infra* definito) ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 CCI,
- (ii) all'esecuzione della fusione di Milano Santa Giulia Spa in Risanamento Spa nonché
- (iii) a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.

A tale riguardo si fa presente che:

- in data **22 giugno 2023**, è stata attuata la fusione semplificata per incorporazione in Risanamento S.p.A. della controllata al 100% Milano Santa Giulia S.p.A., la cui efficacia restava condizionata a talune condizioni previste nel Progetto di Fusione;
- in data **28 giugno 2023** il professionista indipendente Dott. Roberto Spada ha attestato il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante prevede le seguenti componenti:
 - (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
 - (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l'approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull'area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;
 - (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
 - (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura;
- in data **29 giugno 2023** sono stati sottoscritti – in esecuzione dei sopracitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'Operazione ed i termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e condizioni dei sopra indicati impegni assunti dal Gruppo Risanamento;
- in data **30 giugno 2023**, a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive previste nel progetto di fusione, è divenuta efficace la fusione c.d. "semplificata" di Milano Santa Giulia in Risanamento, al fine di riunire in capo ad un unico soggetto, inter alia, l'intero indebitamento finanziario del Gruppo Risanamento verso le banche, l'intera area costituente i c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia nonché tutte le obbligazioni di cui alla Convenzione Urbanistica del 16 giugno 2022 relative agli obblighi di bonifica e di realizzazione delle opere infrastrutturali sopra indicate.

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi – sempre in data **30 giugno** sono stati perfezionati, a cura del Notaio Carlotta Marchetti, gli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al corrispettivo di 648 milioni di euro (in linea con il fair market value), al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società

di Gestione del Risparmio S.p.A." (il "Fondo"), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Si specifica altresì che l'operazione di trasferimento dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per i c.d. lotti Arena ed Esselunga) del progetto Milano Santa Giulia in favore del Fondo verrà realizzata in due fasi (i) la prima già perfezionatasi il 30 giugno 2023 consistente nella costituzione (a favore del Fondo) del diritto di superficie sulle porzioni fondiarie dell'area (pari a 385.091 mq) (ii) la seconda, via via che sarà realizzata a cura di Risanamento la bonifica dei vari lotti in cui l'area è suddivisa, consistente nella vendita della nuda proprietà dell'area.

Il corrispettivo di 648 milioni di euro è stato e sarà così corrisposto:

- a) per parte, in data 30 giugno 2023, mediante immediato accollo liberatorio - da parte del Fondo - contestualmente alla costituzione del diritto di superficie, dell'intero indebitamento finanziario di Risanamento verso il sistema bancario esistente al 30 giugno 2023 pari a circa 567 milioni di euro (esclusa la quota di competenza di Monte dei Paschi di Siena pari a circa 5 milioni di euro, comunque estinta in pari data con separata operazione di saldo e stralcio come meglio specificato nel prosieguo);
- b) quanto alla residua porzione del suddetto corrispettivo – dedotti euro 10 milioni corrisposti da Lendlease ai sensi del Project Development Agreement del 2017 – pari a circa 71 milioni di euro in denaro da versarsi in favore di Risanamento, secondo tempistiche in linea con le esigenze finanziarie di Risanamento relative allo stato di avanzamento dei lavori connessi alle attività di bonifica e in quote di classe C del Fondo nei termini già comunicati al mercato. Con riferimento a queste ultime si precisa che le stesse daranno il diritto a Risanamento di ricevere il 50% dei flussi di cassa del Fondo residui dopo la distribuzione di tutti i flussi spettanti alla totalità delle altre categorie di quote emesse dal Fondo.

Giova nuovamente ricordare che il Gruppo Risanamento, pur avendo ceduto di fatto la titolarità dell'iniziativa immobiliare, rimarrà responsabile del completamento, anche attraverso delle linee di credito messe a disposizione dal Fondo, della bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Da ultimo si segnala, sempre nell'ambito dell'operazione Project Starfighter, che in data 31 marzo 2023 Risanamento e Monte dei Paschi di Siena hanno sottoscritto un accordo di saldo e stralcio della posizione debitoria esistente da effettuarsi (e condizionata) in pari data alla esecuzione del closing Starfighter. Conseguentemente in data 30 giugno la quota del debito bancario verso Monte Paschi Siena, pari a circa 5,5 milioni di euro, è stata definita mediante saldo e stralcio con un versamento di circa 2,2 milioni di euro (pari al 40% del debito); tale operazione ha comportato la rilevazione di una sopravvenienza attiva di circa 3,3 milioni di euro.

Informativa sulla Fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia Spa in Risanamento Spa

La Fusione ha rappresentato, come sopra illustrato, una delle operazioni essenziali per l'implementazione della Operazione Project Starfighter sopra descritta, consentendo, tra l'altro, di riunire in capo ad un unico soggetto, ossia la società incorporante Risanamento (i) l'Indebitamento Finanziario Principale, (ii) il Finanziamento Soci e (iii) le aree costituenti i c.d. Lotti Nord del progetto di sviluppo Milano Santa Giulia e così successivamente procedere, *inter-alia*, all'esecuzione di tutti gli ulteriori step funzionali alla realizzazione dell'Operazione, tra cui in particolare il trasferimento delle aree costituenti i c.d. Lotti Nord in favore del Fondo e gli accoli liberatori sopra descritti.

MSG è direttamente e interamente posseduta da Risanamento e pertanto, applicandosi la procedura di fusione semplificata ai sensi dell'art. 2505 cod. civ., non si sono rese necessarie né la relazione illustrativa degli organi amministrativi della società partecipante alla Fusione (art. 2501-quinques cod. civ.) né la relazione degli esperti sulla congruità del rapporto di cambio (art. 2501-sexies cod. civ.). Inoltre, non è stato necessario procedere alla determinazione del rapporto di cambio e delle modalità di assegnazione delle azioni, nonché della data dalla quale tali azioni parteciperanno agli utili. L'operazione di Fusione si esaurisce nell'annullamento del capitale sociale della società incorporanda, senza emissione di nuove azioni.

Il progetto di fusione è stato esaminato ed approvato in data 21 marzo 2023 rispettivamente dai Consigli di Amministrazione di Risanamento e di MSG.

La Fusione è stata sottoposta all'approvazione dell'organo amministrativo della Società – ai sensi dell'art. 2505, secondo comma, cod. civ. – e dell'assemblea di MSG in data 13 aprile 2023.

In data 22 giugno 2023, è stata attuata la fusione semplificata per incorporazione in Risanamento S.p.A. della controllata al 100% Milano Santa Giulia S.p.A., la cui efficacia restava condizionata a talune condizioni previste nel Progetto di Fusione;

In data 30 giugno 2023, come risulta anche da specifico atto di avveramento delle relative condizioni, la Fusione è diventata efficace nei confronti dei terzi e Risanamento è subentrata in tutti i rapporti giuridici – attivi e passivi – facenti capo a MSG.

Operazioni con parti correlate

Si evidenzia che la Fusione è una operazione con parti correlate in quanto Risanamento e MSG sono parti correlate, essendo la seconda interamente posseduta dalla prima, circostanza che integra una fattispecie di “controllo” ai sensi della Procedura Parti Correlate. A tale operazione non si applica la Procedura Parti Correlate della Società per effetto dell'esenzione prevista dalla procedura stessa per le operazioni con le controllate.

Si evidenzia altresì che, sebbene non preveda come controparte diretta parti correlate di Risanamento, secondo la definizione dettata dalla normativa applicabile vigente, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno in via prudenziale considerare l'operazione di trasferimento da parte di Risanamento al Fondo dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia (per un corrispettivo totale di euro 648 milioni), prevista nell'ambito di Project Starfighter come un'operazione rilevante ai fini della Procedura Parti Correlate, in considerazione della partecipazione e del ruolo rivestito nell'Operazione nel suo complesso di ISP, sua parte correlata. In particolare, ISP possiede direttamente una partecipazione pari al 48,87% del capitale sociale di Risanamento e, in occasione dell'assemblea del 19 aprile 2021, ha nominato la maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo attualmente in carica dell'Emittente, circostanza quest'ultima che, unitamente alla partecipazione detenuta da ISP nel capitale di Risanamento, integra una fattispecie di “controllo” ai sensi della Procedura Parti Correlate.

Tale operazione si configura come un'operazione di maggior rilevanza - poiché supera le soglie di rilevanza di cui alle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate adottate dalla Società

Pertanto, il Comitato Parti Correlate della Società ha espresso in data 17 marzo 2023 il proprio motivato parere favorevole sull'interesse della società al compimento di Project Starfighter, alla sua convenienza e alla correttezza sostanziale delle condizioni applicate, , in considerazione, tra l'altro, del fatto che la stessa consente al Gruppo, *inter alia*, di:

- (1) liberarsi dall'indebitamento del Gruppo, con effetti positivi sulla continuità aziendale della Società e del conseguente *derisking* del Gruppo Risanamento (tenendo anche presente la

situazione di elevata incertezza che connota l'attuale contesto internazionale), valorizzando al contempo il principale asset di sviluppo del Gruppo (l'iniziativa Milano Santa Giulia) in coerenza con (ed in adempimento de) gli accordi sottoscritti con il Gruppo Lendlease nel 2017 e mantenendo le *chance* si partecipare al rendimento complessivo dell'Operazione attraverso le quote del Fondo assegnate; e

- (2) completare le attività di bonifica e le attività infrastrutturali legate all'evento olimpico, in adempimento agli obblighi assunti nei confronti degli Enti pubblici ai sensi della Convenzione del 16 giugno 2022, reperendo attraverso l'Operazione i mezzi a ciò necessari.

In data 28 marzo 2023 la Società ha messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale sul sito internet della società e presso meccanismo di stoccaggio un Documento Informativo OPC secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

Si precisa che Risanamento ha esercitato la facoltà di derogare agli obblighi informativi di cui agli articoli 70, comma 6, e 71, comma 1, del Regolamento adottato da Consob con delibera 11971 del 1999 nella sua versione attualmente vigente e, pertanto, non è prevista, la messa a disposizione del pubblico, ai sensi della normativa sopra richiamata, di un documento informativo né su Project Starfighter, né sull'operazione di trasferimento dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord né infine sulla Fusione.

b) Iniziative di sviluppo immobiliare

- **Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia**

Con riferimento all'iniziativa in questione, corre obbligo evidenziare che a seguito del perfezionamento intercorso in data 30 giugno 2023 degli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", quest'ultimo si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Conseguentemente il Gruppo Risanamento rimane responsabile esclusivamente del completamento delle opere di bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Fatta questa doverosa precisazione di seguito viene data evidenza delle attività svolte nel corso del periodo.

A tal riguardo si ricorda che la società, per accelerare i tempi di esecuzione delle opere e poter consentire il rispetto della scadenza rappresentata dalle Olimpiadi, ha avviato, ancor prima della sottoscrizione della nuova Convenzione urbanistica intercorsa nel giugno 2022, 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, e le indagini preliminari relative alle aree esterne all'ambito del PII. Contestualmente sono state 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, la società CTS Eventim (come meglio specificato al successivo paragrafo) ha avviato le attività di costruzione dell'Arena in seguito al rilascio del titolo abilitativo: infatti, in data 17 marzo 2022 è stato depositato il progetto con richiesta di istruttoria preliminare che si è conclusa all'inizio del mese di agosto con l'emissione di una serie di pareri tecnici relativi al progetto e, a valle di questo iter, con il recepimento delle richieste avanzate, sono state intraprese una serie di istruttorie "parallele" che hanno portato all'efficacia del titolo in data 30 marzo 2023.

Nel mese di febbraio 2023 sono stati consegnati anche i progetti definitivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'Arena la cui istruttoria è alle fasi conclusive dopo la consegna delle richieste integrazioni progettuali.

I suddetti depositi sono consentiti dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano poiché in data 21 dicembre 2022 è stato nel frattempo approvato il Progetto di Coordinamento dell'Unità di Coordinamento Progettuale 21E comprendente le opere in argomento.

Inoltre, nel mese di marzo 2023 è stato consegnato il progetto definitivo dell'ultima delle cosiddette opere olimpiche – le opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica: riguarda la strada diagonale percorsa dalla nuova linea tranviaria e comprende anche la riqualificazione delle esistenti vie Bonfadini e Monluè.

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.

Ciò nondimeno, l'11 novembre 2022 Ametista ha notificato a mezzo p.e.c. a MSG ricorso innanzi al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale contro il Comune di Milano, Regione Lombardia e Città Metropolitana e nei confronti di Milano Santa Giulia ed Esselunga S.p.A. (in qualità di contro interessate), per l'annullamento della sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, n. 1664, pubblicata in data 11 luglio 2022 e non notificata, con cui è stato dichiarato inammissibile il ricorso proposto da Immobiliare Ametista s.r.l. n. 2081/2021 R.G.

Mediante il ricorso Ametista ha chiesto la riproposizione dei motivi del precedente ricorso proposto dinnanzi al T.A.R. Lombardia – Milano. A seguito della citata notificazione, in data 16 novembre 2022 Ametista ha depositato il ricorso presso il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale e Milano Santa Giulia S.p.A., in data 03 gennaio 2023, si è costituita in giudizio.

Inoltre, in data 10 febbraio 2023 Forumnet ha notificato a MSG ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato (depositato e rubricato al Ruolo Generale n. 1572/2023) contro il Comune di Milano, Regione Lombardia e Città Metropolitana e nei confronti di Milano Santa Giulia ed Esselunga S.p.A., per l'annullamento della richiamata sentenza di primo grado emessa dal T.A.R. Lombardia, n. 1671/2022.

Allo stato attuale, non sono state ancora fissate le udienze di trattazione nel merito dei ricorsi.

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" ed è previsto che nel prossimo mese di settembre sarà rilasciata quella relativa al lotto commerciale. 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. È confermato che entro la fine del 2023 termineranno le attività relative alle aree sulle quali saranno realizzate la viabilità principale del nuovo quartiere e l'insediamento commerciale di Esselunga.

- **Altre iniziative**

Via Grosio - Milano

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022. Si attende entro la fine dell'estate la convocazione da parte del Comune di Milano della Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori.

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, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022. Si prevede il deposito presso il protocollo del Comune entro la fine dell'estate.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

Oltre alla cessione dei diritti di superficie intercorsa nell'ambito dell'operazione Project Starfighter (di cui si è data ampia evidenza precedentemente), nel periodo in esame è stata effettuato il trasferimento del sedime di area ove verrà realizzata la nuova Arena denominata "PalaItalia" in ottemperanza agli accordi sottoscritti e come meglio di seguito specificato e dettagliato.

➤ 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 2022 da Città Metropolitana di Milano la Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena". In data 25 febbraio 2023 EVD ha presentato la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a valere quale permesso di costruire ed il Comune in data 31 marzo 2023, ha confermato l'efficacia del titolo subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni tra cui la piena titolarità dell'area.

In data 9 maggio 2023 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche "MSG") ha sottoscritto l'atto di vendita del c.d. "Lotto Arena" (di seguito anche "Vendita") con EVD Milan S.r.l. (di seguito anche "EVD", congiuntamente con MSG, le "Parti") – società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte.

Il Gruppo CTS Eventim rappresenta ad oggi uno dei principali operatori internazionali nel campo dell'intrattenimento dal vivo, che gestisce alcune delle arene per eventi più rinomate in Europa, come l'arena LANXESS di Colonia, la KB Hallen di Copenaghen, il Waldbühne di Berlino e l'EVENTIM Apollo di Londra.

Il corrispettivo della Vendita è pari ad euro 20 milioni, oltre IVA, il cui pagamento è disciplinato dal Master Agreement, come segue:

- (i) quanto ad euro 2 milioni, da versarsi contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di Vendita, mediante liberazione del c.d. escrow costituito in data 3 agosto 2021;
- (ii) quanto ad euro 9 milioni, da versarsi contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di Vendita;
- (iii) quanto ad euro 9 milioni, da versarsi alla prima data tra (i) il terzo anniversario della data di compravendita del lotto Arena e (ii) il collaudo finale dell'Arena.

2.4 - ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023, espone un risultato netto positivo di 18,7 milioni di euro contro una perdita netta di 14,3 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

	30/06/23	30/06/22	31/12/22
Ricavi	592.702	464	1.914
Produzione interna	(536.133)	312	567
Valore della produzione operativa	56.569	776	2.481
Costi esterni operativi	(14.143)	(6.444)	(11.200)
Valore aggiunto	42.426	(5.668)	(8.719)
Costi del personale	(1.732)	(1.839)	(3.717)
Margine operativo lordo	40.694	(7.507)	(12.435)
Ammortamenti svalutazioni e accantonamenti	(23.502)	(1.778)	(29.629)
Risultato operativo della gestione caratteristica	17.192	(9.285)	(42.064)
Risultato dell'area accessoria	(35)	(34)	(85)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	3.346	341	780
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-
Oneri finanziari	(6.649)	(5.324)	(11.137)
Risultato lordo	13.853	(14.302)	(52.506)
Imposte sul reddito	5.974	(13)	(1.279)
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	19.827	(14.315)	(53.785)
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	(1.100)	-	-
RISULTATO NETTO	18.727	(14.315)	(53.785)

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi correlati alla operazione Project Starfighter, si concentra sulla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito citati accordi – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

I dati di seguito in commento sia sotto il profilo economico che patrimoniale sono fortemente e positivamente influenzati degli effetti generati dal closing della sopracitata operazione.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 56,6 milioni di euro, che si confronta con il dato del 30 giugno 2022 pari a circa 0,8 milioni di euro, è la risultante della differenza tra la voce ricavi che recepisce il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie e la voce produzione interna che recepisce lo scarico del correlato valore di rimanenza. Si segnala altresì che nella voce ricavi è stato contabilizzato il ricavo

non ricorrente – pari a circa 5,5 milioni di euro – relativo ad un contributo “una tantum” maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter come meglio specificato alla nota 23 del bilancio consolidato semestrale.

I “costi esterni operativi” (pari a 14,1 milioni di euro) risultano in deciso aumento rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2022 in quanto recepiscono oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell’ambito dell’operazione Project Starfighter) relativo all’attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’area Milano Santa Giulia (come meglio specificato alla nota 24 del bilancio consolidato semestrale); in particolare si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 10,9 milioni di euro (di cui 9 milioni di euro non ricorrenti come precedentemente indicato), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,0 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,5 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,2 milioni di euro. A questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU), i costi di assicurazione e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc.) per complessivi 1,5 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in leggera diminuzione rispetto a quanto rilevato nel primo semestre dello scorso esercizio.

La voce “ammortamenti e accantonamenti” risulta sostanzialmente in linea con il dato registrato nel primo semestre 2022 al netto della svalutazione contabilizzata relativa all’adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall’operazione Project Starfighter.

Il risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) registra gli effetti dell’operazione di saldo e stralcio realizzata con Monte dei Paschi di Siena relativamente al debito esistente al 30 giugno 2023 pari a 5,5 milioni di euro, estinta con il pagamento di euro 2,2 milioni di euro (come meglio di seguito specificato alla nota 16 del bilancio consolidato semestrale).

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 6,6 milioni di euro risulta in aumento rispetto a quanto registrato al 30 giugno 2022 (pari a 5,3 milioni di euro); a tale riguardo si ricorda l’incremento è correlato all’erogazione del finanziamento soci erogato nel corso del secondo semestre 2022 che ha generato oneri finanziari non presenti nel corrispondente periodo dello scorso anno.

Le imposte sul reddito registrano un saldo netto positivo di circa 6 milioni di euro in quanto alla componente negativa per Irap generata sui margini economici realizzati si contrappone una importante componente positiva derivante dal rilascio delle imposte differite come meglio di seguito specificato alla nota 6 del bilancio consolidato semestrale.

Da ultimo si segnala che la voce perdita da attività destinate alla vendita si riferisce all’adeguamento del valore dell’opera d’arte rispetto al presumibile valore di realizzo.

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

euro/000	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Attività non correnti	11.051	34.094	35.319
Attività correnti	121.651	660.733	665.021
Attività e passività destinate alla vendita	1.900	3.000	3.000
Passività non correnti	(56.580)	(73.884)	(59.523)
Passività correnti	(154.166)	(14.610)	(27.293)
CAPITALE INVESTITO NETTO	(76.144)	609.333	616.524
Patrimonio netto di gruppo	60.701	41.974	81.444
Patrimonio netto di terzi			
Totale patrimonio netto	60.701	41.974	81.444
Posizione finanziaria netta	(136.845)	567.359	535.080
MEZZI FINANZIARI NETTI	(76.144)	609.333	616.524

La definizione dell'operazione Project Starfighter ha comportato una sostanziale modifica della struttura patrimoniale del gruppo che ha visto la significativa riduzione delle poste relative alle Attività correnti e non correnti a seguito rispettivamente dello scarico delle rimanenze e della svalutazione delle immobilizzazioni per l'intervenuta cessione dei diritti edificatori. La contropartita contabile a tale riduzione si è concentrata principalmente sui Mezzi finanziari netti a seguito della totale esdebitazione finanziaria intercorsa nei confronti degli istituti di credito (come di seguito specificato nell'ambito del commento della Posizione finanziaria netta).

Si specifica altresì che la voce Passività correnti include il debito verso l'Erario per circa 122 milioni di euro a seguito dell'IVA generata dalla cessione dei diritti di superficie intercorsa il 30 giugno 2023. Infine con riferimento specifico 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 60,7 milioni di euro positivi contro i 42 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2022 è positivamente 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	30.06.23	31.12.22	30.06.22
A. Disponibilità liquide		4	4	5
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		137.063	9.246	1.530
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	137.067	9.250	1.535
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		0	529.192	525.293
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		172	409	516
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	172	529.601	525.809
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(136.895)	520.351	524.275
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		50	10.349	10.805
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	50	47.008	10.805
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(136.845)	567.359	535.080

La “Posizione finanziaria netta” al 30 giugno 2023 evidenzia una radicale inversione di tendenza posizionandosi in campo positivo a valle degli effetti conseguenti all’esdebitazione complessiva del gruppo correlata alla definizione della operazione Starfighter come meglio ampiamente descritta in precedenza.

Di seguito la sua composizione in dettaglio.

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 6,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia. Si fa presente che gran parte di tale disponibilità (circa 122,1 milioni di euro) sarà utilizzata per versare all’Erario la quota di iva a debito generatasi nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include esclusivamente i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,2 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento bancario è stato totalmente estinto nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,1 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento correlato al finanziamento soci è stato totalmente estinto nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

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	30.06.23	31.12.22	30.06.22
A. Disponibilità liquide		4	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		136.767	2.464	773
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	136.771	2.467	778
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		4.694	436.954	434.695
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		36	21	18
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	4.730	436.975	434.712
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(132.041)	434.508	433.935
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		50	11	28
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	50	36.670	28
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(131.991)	471.178	433.963

Anche la “Posizione finanziaria netta” al 30 giugno 2023 di Risanamento S.p.A. evidenzia una radicale inversione di tendenza posizionandosi in campo positivo a valle degli effetti conseguenti all’esdebitazione complessiva del gruppo correlata alla definizione della operazione Starfighter come meglio ampiamente descritta in precedenza.

Di seguito la sua composizione in dettaglio.

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 6,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia. Si fa presente che buona parte dell’importo indicato nella tabella sarà utilizzato per versare all’Erario la quota id iva a debito generatasi nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter pari a circa 122,1 milioni di euro,

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include esclusivamente i debiti vs le società controllate pari a circa 4,7 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,04 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento bancario è stato totalmente estinto nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,1 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento correlato al finanziamento soci è stato totalmente estinto nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

2.5 - RISK MANAGEMENT E CONTINUITA' AZIENDALE

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 giugno 2023 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 136,8 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	30 giu 22	31 dic 22	30 giu 23
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	(535,1) <i>negativa</i>	(567,4) <i>negativa</i>	136,8 <i>positiva</i>

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 giugno 2023 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ribadisce altresì che al 30 giugno 2023 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario in quanto - come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter.

Rischi connessi ai debiti scaduti

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 giugno 2023 è di 0,5 milioni di euro contro gli 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2022.

- Debiti tributari

Alla data del 30 giugno 2023 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 giugno 2023 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 30 giugno 2023 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto 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 2022.

Rischi connessi al conflitto RUSSIA - UCRAINA

L'attività economica globale sta subendo segnali di rallentamento su diversi settori a seguito del perpetuarsi del conflitto legato all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia.

In seguito a tale evento, 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 a partire dal secondo semestre 2022; la volatilità rimane elevata in molti segmenti di mercato. In generale occorre tenere presente che 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

Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

Continuità aziendale

La definizione ed il completamento della operazione Project Starfighter ha dato il via ad una nuova fase di Risanamento Spa e del suo gruppo. Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti la sottoscrizione degli accordi intercorsa nello scorso mese di giugno ha comportato:

- (i) il trasferimento a favore di un fondo italiano costituito e gestito da Lendlease Italy SGR S.p.A. dell'area Milano Santa Giulia al corrispettivo complessivo di 648 milioni di euro (valore che risulta in linea con il fair value al 31 dicembre 2022);
- (ii) il contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato da parte degli istituti di credito (le "Banche") nei confronti del Gruppo Risanamento, ivi incluso l'indebitamento finanziario derivante a qualunque titolo nei confronti di ISP, che al 30 giugno 2023 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro al netto della quota di competenza di Monte dei Paschi di Siena. Per quest'ultima, pari a circa 5,5 milioni di euro, in data 30 giugno si è proceduto all'esecuzione degli accordi sottoscritti in data 31 marzo 2023 che prevedevano il saldo è stralcio del debito esistente a fronte del pagamento di un importo pari al 40% del suddetto debito;
- (iii) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere olimpiche di cui alla Convenzione di Variante.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante prevede le seguenti componenti:

- (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
- (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l'approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull'area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;
- (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
- (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, si precisa che Risanamento rimane responsabile del completamento delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

A tale riguardo - a valle della approvazione definitiva della Variante e della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica - procedono nei tempi previsti sia la progettazione delle opere di urbanizzazione

che le opere di bonifica. Con riferimento a queste ultime – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 – sono proseguite 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.

Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità precedentemente descritte nel paragrafo 3.3 della presente relazione. In particolare per queste due iniziative la nuova struttura patrimoniale e finanziaria del gruppo (che al 30 giugno non presenta più alcuna posizione debitoria nei confronti del sistema bancario) potrà consentire nel futuro di accedere al mercato del credito e richiedere pertanto finanziamenti specifici mirati alla realizzazione degli investimenti previsti per la loro valorizzazione.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2023, pari a circa 130,9 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- alla finalizzazione del closing finanziario correlato alla operazione Project Starfighter intervenuto in data 3 luglio 2023 (e che ha comportato un incasso di circa 52 milioni di euro oltre iva per circa 11,5 milioni di euro);
- al versamento degli importi di IVA a debito emersi nell'ambito del closing Project Starfighter (che per il mese di luglio è stato pari a circa 122 milioni di euro);
- agli incassi rivenienti dalla erogazione, da parte degli istituti di credito, del finanziamento in favore del fondo operativo – ora titolare dell'iniziativa Milano Santa Giulia – propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, al completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche.

gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023.

2.6 - INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

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

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

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

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

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

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

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

Rischio di tasso di interesse

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

Allo stato attuale il Gruppo – a seguito della sottoscrizione degli accordi relativi all'operazione Project Starfighter – non ha in essere debiti per finanziamenti concessi dagli istituti di credito.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rischio di cambio

Si fa presente che alla data del 30 giugno 2023 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

Rischio di credito

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

Come evidenziato nella tabella riepilogativa presentata nelle note al bilancio, le controparti interessate ai crediti finanziari sono Gruppi bancari nazionali ed internazionali di primario *standing*.

Infine, non sono in essere fidejussioni la cui escussione è ritenuta probabile.

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

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

Rischio di liquidità

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

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo per la gestione del rischio di insufficienza di risorse finanziarie disponibili a far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti sono costituiti da piani finanziari periodici e da piani di tesoreria, per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari in entrata e in uscita. Tali piani risultano significativamente influenzati dalla realizzazione dei piani di vendite nelle tempistiche e per gli importi coerenti con le previsioni espresse, in correlazione con i piani di rimborso dei debiti finanziari contratti a supporto degli investimenti.

Altri rischi

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

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

2.7 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO

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

SVILUPPO

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

euro/000

Conto economico consolidato - Settore Sviluppo	30 giugno 2023	30 giugno 2022
Ricavi	586.482	20
Variazione delle rimanenze	(536.106)	312
Altri proventi	5.876	89
Valore della Produzione	56.252	421
Acquisti di immobili	-	-
Costi per servizi	(11.186)	(3.702)
Costi del personale	(225)	(520)
Altri costi operativi	(1.283)	(1.159)
EBITDA	43.558	(4.960)
Ammortamenti	(9)	(19)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(21.623)	-
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	21.926	(4.979)

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

Il sensibile miglioramento del Risultato Operativo è principalmente dovuto alla contabilizzazione degli effetti positivi correlati alla definizione dell'operazione Project Starfighter intercorsa nel mese di giugno. In particolare:

- Il valore della produzione è la risultante della differenza tra la voce ricavi che recepisce il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie e la voce variazione delle rimanenze che recepisce lo scarico del correlato valore di rimanenza. Si segnala altresì che nella voce altri proventi è stato contabilizzato il ricavo non ricorrente – pari a circa 5,5 milioni di euro – relativo ad un contributo “una tantum” maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter come meglio specificato alla nota 23 del bilancio consolidato semestrale;
- I costi per servizi risultano in deciso aumento rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2022 in quanto recepiscono oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell'ambito dell'operazione Project Starfighter) relativo all'attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'area Milano Santa Giulia (come meglio specificato alla nota 24 del bilancio consolidato semestrale);

La voce svalutazioni recepisce l'adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall'operazione Project Starfighter.

REDDITO

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

TRADING

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

euro/000

Conto economico consolidato - Settore Trading	30 giugno 2023	30 giugno 2022
Ricavi	220	164
Variazione delle rimanenze	(27)	-
Altri proventi	58	151
Valore della Produzione	251	315
Acquisti di immobili	-	-
Costi per servizi	(245)	(355)
Costi del personale	-	-
Altri costi operativi	(162)	(160)
EBITDA	(156)	(200)
Ammortamenti	-	-
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	-	-
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(156)	(200)

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

Il miglioramento del Risultato Operativo è principalmente dovuto alla riduzione dei costi per servizi.

2.8 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' 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

30/06/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)	137.053	10			(665)
Altre società Correlate					
Totale	137.053	10	0	0	(665)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(405)		(5.185)
Altre società Correlate					
Totale	-	-	(405)	-	(5.185)

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 21 marzo 2023 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di "maggiore rilevanza" come meglio specificato all'interno del presente resoconto intermedio al paragrafo 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" (Eventi societari – Operazione con parti correlate - trasferimento, da parte di risanamento, a un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso, delle aree costituenti i lotti nord dell'area Milano Santa Giulia a fronte (i) dell'accollo liberatorio, da parte del fondo, dell'intero indebitamento finanziario di risanamento riconducibile a IntesaSanPaolo S.p.A (ii) del pagamento di un corrispettivo in denaro). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 28 marzo 2023.

2.9 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	4.701		1.193		(4.694)	(2.060)
Società Correlate (Istituti di						
Altre società Correlate		136.758	10			(664)
Totale	4.701	136.758	1.203	0	(4.694)	(2.724)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(405)		(5.185)
Altre società Correlate					
Totale		-	(405)		(5.185)

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

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 21 marzo 2023 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di "maggiore rilevanza" come meglio specificato all'interno del presente resoconto intermedio al paragrafo 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" (Eventi societari – Operazione con parti correlate - trasferimento, da parte di risanamento, a un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso, delle aree costituenti i lotti nord dell'area Milano Santa Giulia a fronte (i) dell'accollo liberatorio, da parte del fondo, dell'intero indebitamento finanziario di risanamento riconducibile a Intesasanpaolo S.p.A (ii) del pagamento di un corrispettivo in denaro). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 28 marzo 2023.

2.10 - RISORSE UMANE

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

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	4	4	7	0	0	15
Donne (numero)	1	5	7	0	0	13
Totale dipendenti	5	9	14	0	0	28
Età media	58	52	46	0	0	50
Anzianità lavorativa	18	16	14	0	0	15
Contratto a tempo indeterminato	5	9	13	0	0	27
Contratto a tempo determinato	0	0	1	0	0	1
Titolo di studio: laurea	5	5	7	0	0	17
Titolo di studio: diploma	0	4	7	0	0	11
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-23	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	30-giu-23
<u>Contratto a tempo indeterminato</u>					
- Dirigenti	5	0	0	0	5
- Quadri	8	1	0	0	9
- Impiegati	13	0	0	0	13
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<u>Contratto a tempo determinato</u>					
- Dirigenti	0	0	0	0	0
- Quadri	0	0	0	0	0
- Impiegati	0	1	0	0	1
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
TOTALE	26	2	0	0	28

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate nel corso del primo semestre 2023 l'assetto organizzativo evidenzia l'entrata di due unità lavorative; si tratta di nr.1 Impiegato Categoria Quadro e di nr.1 Impiegato a tempo determinato.

2.11 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

2.12- ALTRE INFORMAZIONI

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

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

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

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

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

2.13 - EVENTI SUCCESSIVI

In data 3 luglio 2023 a valle degli accordi sottoscritti nell'ambito della operazione Project Starfighter e come previsto dagli stessi nell'ambito del pagamento della residua porzione ancora da corrispondere del corrispettivo di cessione – pari a circa 71 milioni di euro – il fondo *Lendlease MSG Heartbeat* ha effettuato un pagamento in acconto pari a circa 42 milioni di euro oltre iva per circa 9,2 milioni di euro; in aggiunta, sempre come previsto dai suddetti accordi, (i) sono stati rimborsati i costi sostenuti alla data del 30 giugno 2023 per le attività di riempimento e di progettazione delle opere di urbanizzazione per complessivi 4,9 milioni di euro, oltre alla relativa iva pari a circa 1,1 milioni di euro nonché (ii) è stato totalmente saldato il contributo una tantum riconosciuto sulle attività di bonifica pari a circa 5,5 milioni di euro oltre alla relativa iva pari a circa 1,2 milioni di euro.

2.14- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2023, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nelle attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica e degli accordi definitivi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter con Lendlease e gli istituti bancari, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno 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.

Alla luce di quanto sopra, l'esercizio 2023, anche in considerazione degli effetti non ricorrenti generati dalla citata operazione Project Starfighter in gran parte già recepiti nella presente rendicontazione ed in assenza di effetti generati da eventi straordinari, potrà registrare un risultato di segno positivo (e quindi in controtendenza rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2022) seppur di importo ridotto rispetto a quello evidenziato in questa relazione semestrale.

3 – BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

3.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)		30 giugno	31 dicembre
	note	2023	2022
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	102	135
Immobili di proprietà	2)	10.000	30.478
Altri beni	3)	692	2.699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio	4)	100	-
Crediti vari e altre attività non correnti	5)	157	782
Attività per imposte anticipate	6)	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		11.051	34.094
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	7)	111.137	647.187
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	8)	10.514	13.546
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9)	137.067	9.249
<i>di cui con parti correlate</i>		137.053	9.221
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		258.718	669.982
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria	10)	1.900	3.000
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		1.900	3.000
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		271.669	707.076
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	11)	60.701	41.974
quota di pertinenza dei Terzi		-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		60.701	41.974
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	12)	50	36.687
<i>di cui con parti correlate</i>		0	36.659
Benefici a dipendenti	13)	2.095	2.021
Passività per imposte differite	6)	3.226	13.151
Fondi per rischi e oneri futuri	14)	51.257	58.166
Debiti vari e altre passività non correnti	15)	-	866
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		56.628	110.891
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	16)	174	529.601
<i>di cui con parti correlate</i>		0	411.918
Debiti tributari	17)	127.977	1.891
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	18)	26.189	22.719
<i>di cui con parti correlate</i>		665	656
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		154.340	554.211
Passività correlate ad attività destinate alla vendita: di natura finanziaria		0	-
PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		210.968	665.102
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		271.669	707.076

3.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO E COMPLESSIVO

(migliaia di euro)		30 giugno 2023	30 giugno 2022
	note		
Ricavi	22)	586.702	184
Variazione delle rimanenze	7)	(536.133)	312
Altri proventi	23)	6.000	280
Valore della produzione		56.569	776
Costi per servizi	24)	(13.583)	(5.865)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(405)</i>	<i>(405)</i>
Costi del personale	25)	(1.731)	(1.839)
Altri costi operativi	26)	(1.521)	(1.443)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		39.734	(8.371)
Ammortamenti	1,2,3)	(955)	(948)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	2,3)	(21.623)	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		17.156	(9.319)
Proventi finanziari	27)	3.346	341
Oneri finanziari	28)	(6.649)	(5.324)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(5.185)</i>	<i>(4.092)</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		13.853	(14.302)
Imposte sul reddito del periodo	29)	5.974	(13)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		19.827	(14.315)
Risultato netto da attività destinate alla vendita <i>di cui con parti correlate</i>	30)	(1.100)	
RISULTATO DEL PERIODO		18.727	(14.315)
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		18.727	(14.315)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-
	note		
(euro)			
Risultato per azione base:	11)		
- da attività in funzionamento		0,0110	(0,0079)
- da attività destinate alla vendita		(0,0006)	0,0000
Risultato per azione base:		0,0104	(0,0079)

(migliaia di euro)	30 giugno 2023	30 giugno 2022
Risultato del periodo	18.727	(14.315)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	18.727	(14.315)
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	18.727	(14.315)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

3.3 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
11)							
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	0	0	(155.978)	41.974	0	41.974
Movimenti del patrimonio netto							
Riduzione capitale - delibera del 27/4/23	(90.262)			90.262	90.262		90.262
Utile (perdita) netto del periodo				18.727	18.727		18.727
Saldo al 30 giugno 2023	107.690	0	0	(46.989)	60.701	0	60.701

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
Saldo al 1 gennaio 2022	197.952	0	0	(102.193)	95.759	0	95.759
Movimenti del patrimonio netto							
Utile (perdita) netto del periodo				(14.315)	(14.315)		(14.315)
Saldo al 30 giugno 2022	197.952	0	0	(116.508)	81.444	0	81.444

3.4 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)		30 giugno 2023	30 giugno 2022
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		18.727	(14.315)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito)			
Ammortamenti		955	949
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	17.323	
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	(47.991)	
Variazione fondi	c)	(6.835)	(26.876)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	(9.925)	13
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(380)	(290)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)	11.000	
Variazione netta delle attività commerciali	f)	12.067	22.138
Variazione netta delle passività commerciali	f)	129.556	6.204
<i>di cui parti correlate</i>		9	2
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		124.497	(12.177)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(60)	(45)
Investimenti in attività immateriali	h)	-	(7)
Investimenti/cessioni in partecipazioni	i)	(100)	
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	j)	(241)	(378)
<i>di cui parti correlate</i>			
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(401)	(430)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie	k)	6.577	9.596
<i>di cui parti correlate</i>		5.185	8.393
Decremento delle passività finanziarie	k)	(2.855)	(862)
<i>di cui parti correlate</i>		0	(608)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		3.722	8.734
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		127.818	(3.873)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)		9.249	5.408
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		137.067	1.535

(migliaia di euro)		30 giugno 2023	30 giugno 2022
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)		223	602
Imposte e tasse pagate		1.250	1.343
Interessi pagati		453	608

3.5 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO

A INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

La pubblicazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2023 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 luglio 2023.

B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il presente Bilancio semestrale abbreviato è stato redatto, in forma sintetica, in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”. Tale documento non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio consolidato del Gruppo Risanamento predisposto per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il quale è stato redatto in completa conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall’International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dell’Unione Europea includendo tra questi sia gli “International Accounting Standards (IAS)” rivisti che gli “International Financial Reporting Standards (IFRS)” oltre alle interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e del precedente Standing Interpretations Committee (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

Per ragioni di comparabilità sono stati presentati i dati patrimoniali al 31 dicembre 2022, quelli di conto economico e rendiconto finanziario del primo semestre 2022, nonché i movimenti di patrimonio netto del primo semestre 2022, in applicazione a quanto richiesto dallo IAS 34.

I principi contabili adottati IAS/IFRS nella redazione del presente Bilancio semestrale abbreviato sono i medesimi adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 ai quali si rimanda.

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

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

Non sussistono beni intangibili a vita indefinita.

Continuità aziendale

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

C AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il Resoconto comprende i dati al 30 giugno 2023 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2022 si segnala, in data 30 giugno 2023, la fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A. nella Capogruppo Risanamento S.p.A.

Al 30 giugno 2023 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.06.2022		
	Italia	Eestero	Totale
controllate consolidate con il metodo integrale	7	1	8
Totale imprese	7	1	8

D INFORMATIVA DI SETTORE

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

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

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

E USO DI STIME

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

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

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

Sia alla data del 30 giugno 2023 sia alla data di redazione della presente Relazione finanziaria semestrale, non si segnalano covenants non rispettati.

G NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2023. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Diverse modifiche si applicano per la prima volta nel 2023, ma non hanno avuto un impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

Di seguito si indicano le modifiche dei principi contabili avvenute nel corso del 2023:

IFRS 17 Contratti assicurativi

Nel maggio 2017 lo IASB ha emesso l'IFRS 17 Contratti assicurativi, un nuovo principio contabile per i contratti assicurativi che considera la rilevazione e la misurazione, la presentazione e l'informativa. L'IFRS 17 sostituisce l'IFRS 4 Contratti assicurativi emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi (ad es. vita, danni, assicurazione diretta e riassicurazione), indipendentemente dal tipo di entità che li emette, così come ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale; sono applicabili alcune eccezioni con riferimento all'ambito di applicazione. L'obiettivo generale dell'IFRS 17 è quello di fornire un modello contabile per i contratti assicurativi più utile e coerente per gli assicuratori. Contrariamente ai requisiti dell'IFRS 4, che si basano in gran parte sul mantenimento dei precedenti principi contabili locali, l'IFRS 17 fornisce un modello completo per i contratti assicurativi, che copre tutti gli aspetti contabili rilevanti. L'IFRS 17 si basa su un modello generale, integrato da:

Un adattamento specifico per i contratti con caratteristiche di partecipazione diretta (l'approccio della commissione variabile)

Un approccio semplificato (l'approccio dell'allocazione del premio) principalmente per i contratti di breve durata.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8

Le modifiche allo IAS 8 chiariscono la distinzione tra cambiamenti di stime contabili, cambiamenti di principi contabili e correzione di errori. Chiariscono inoltre in che modo le entità utilizzano le tecniche di valutazione e gli input per sviluppare le stime contabili.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2

Le modifiche allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements forniscono indicazioni ed esempi per aiutare le entità ad applicare i giudizi significativi all'informativa sui principi contabili. Le modifiche mirano ad aiutare le entità a fornire informazioni sui principi contabili più utili sostituendo l'obbligo per le entità di divulgare i propri principi contabili "significativi" con l'obbligo di divulgare i propri principi contabili "rilevanti" e aggiungendo una

guida su come le entità applicano il concetto di materialità nel prendere decisioni in merito all'informativa sui principi contabili.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo, ma si prevede che influenzeranno l'informativa sui principi contabili nel bilancio consolidato annuale del Gruppo

Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12

Le modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito restringono l'ambito di applicazione dell'eccezione alla rilevazione iniziale, in modo che non si applichi più alle transazioni che danno origine a differenze temporanee tassabili e deducibili uguali come le locazioni e le passività per lo smantellamento. Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo

H OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita”, rispetto al 31 dicembre 2022, presentano la seguente composizione e variazione:

	31/12/2022	Investim.	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	30/06/2023
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	135		(33)			102
TOTALE	135		(33)			102

La voce si riferisce principalmente a licenze software; il costo storico è pari a 356 mila euro con un fondo ammortamento di 254 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

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

	30/06/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	50.225	10.000	60.225	29.747	30.478
TOTALE	60.225	50.225	10.000	60.225	29.747	30.478

Le variazioni intervenute nel primo semestre del 2023 sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/06/2023
Immobili di proprietà	30.478			(20.478)	10.000
TOTALE	30.478		0	(20.478)	10.000

Come ampiamente indicato nel paragrafo 2.3 “descrizione dei fatti più significativi del periodo”, in data 30 giugno si è perfezionato il closing dell’Operazione “Project Starfighter”.

In base a quanto pattuito nel Project Starfighter, sui fabbricati classificati tra gli “immobili di proprietà” (i) è stato sottoscritto un preliminare di vendita sull’immobile denominato “Centrale elettrica” per l’importo di 1.600 migliaia di euro (ii) sono stati costituiti diritti di superficie sui restanti immobili (Uffici), per euro 8.400 migliaia di euro, sospensivamente condizionati all’avvenuta demolizione degli stessi.

Si segnala che tali immobili resteranno la sede legale ed operativa del Gruppo Risanamento ancora per alcuni mesi.

Al fine di adeguare i valori di carico ai valori di cessione degli “immobili di proprietà”, sono state rilevate svalutazioni per 19.623 migliaia di euro. Si segnalano anche ammortamenti per 855 migliaia di euro.

NOTA 3 – ALTRI BENI

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

	30/06/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi	Valore	Valore lordo	Fondi	Valore
Altri beni	3.330	2.724	606	3.324	2.680	644
Altri beni IFRS 16	226	140	86	255	200	55
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	0	3.780	1.780	2.000
TOTALE	7.336	6.644	692	7.359	4.660	2.699

Le variazioni intervenute nel semestre sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/06/2023
Altri beni	644	7		(45)	606
Altri beni IFRS 16	55	53		(22)	86
Immobilitazioni in corso e acconti	2.000			(2.000)	0
TOTALE	2.699	60		(2.067)	692

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 gli “ammortamenti e svalutazioni” si segnala la svalutazione, al fine di azzerarne il valore di carico, di un’immobilizzazione in corso per 2 milioni di euro. Infatti, tale immobilizzazione in corso non verrà portata a termine ma sarà oggetto di smantellamento.

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

Tale posta, pari a 100 mila euro, ricomprende le quote di classe C del fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato “Lendlease MSG Heartbeat” come disciplinato nell’accordo “Project Starfighter”.

NOTA 5 – CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA’ NON CORRENTI

I “crediti vari e altre attività non correnti” ammontano a 157 mila euro (contro i 782 mila euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali.

Tale posta ricomprendeva, al 31 dicembre 2022, la quota residua del credito della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi.

Il decremento è relativo all’incasso delle rate, come da piano di rimborso pattuito, avvenuto nel corso del semestre; inoltre, le rate residue essendo in scadenza entro i 12 mesi sono classificate tra le attività correnti.

NOTA 6 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite (5.423 migliaia di euro) e le imposte anticipate (2.197 migliaia di euro):

	30/06/23	31/12/22	Variazione
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Passività per imposte differite	(3.226)	(13.151)	9.925
TOTALE	(3.226)	(13.151)	9.925

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

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	30/06/2023
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	5.243		(3.273)	1.970
Incapienza Rol per oneri finanziari	4.541		(4.541)	0
Altre e minori	(183)		6	(177)
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)		4.106	(500)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)	(1.507)	15.134	(3.353)
Eliminazione partecipazioni	(1.166)			(1.166)
TOTALE	(13.151)	(1.507)	11.432	(3.226)

Il sensibile decremento è da imputarsi agli effetti dell'operazione "Project Starfighter"; in particolare (i) i decrementi delle voci "*capitalizzazione oneri finanziari*" e "*plusvalori a tassazione differita*" sono strettamente connessi alla cessione dei diritti di superficie dell'iniziativa Milano Santa Giulia; tali poste infatti si riferiscono a differenze temporanee tra valore di carico e valore fiscale del terreno oggetto di compravendita (ii) i decrementi delle voci "*perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni*" e "*incapienza Rol per oneri finanziari*" sono relative all'utilizzo di perdite pregresse e interessi passivi (sui quali erano stati iscritti nel passato tax asset) per la copertura del reddito imponibile generato dagli effetti dell'operazione "Project Starfighter".

Si precisa infine che l'ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2022), su cui non sono state stanziare imposte anticipate, è pari a circa 488,9 milioni di euro.

NOTA 7 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30/06/2023
Prodotti in corso di lavorazione	631.320	5.697	(541.803)		95.214
Prodotti finiti e merci	15.851		(27)		15.824
Acconti	16	83			99
TOTALE	647.187	5.780	(541.830)	0	111.137

La posta “*prodotti in corso di lavorazione*” risente principalmente degli effetti dell’operazione “Project Starfighter”; in particolare (i) il decremento di 541.803 migliaia di euro è relativo allo scarico della porzione di rimanenza riferita alla costituzione dei diritti di superficie relativi all’iniziativa Milano Santa Giulia nonché allo scarico della rimanenza relativa alla cessione della piena proprietà – al Gruppo Eventim - della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l’Arena (ii) l’incremento di 5.697 migliaia di euro è riconducibile per 5.400 migliaia di euro alla ripresa di valore sulla nuda proprietà del terreno di Milano Santa Giulia (per allinearli al valore di cessione oggetto di preliminare) e per 297 migliaia di euro a capitalizzazioni sull’immobile sito in Milano via Grosio.

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

CATEGORIA	Valore contabile	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo	95.263	(A)	96.781	dic-22
- Milano Santa Giulia	71.581		71.581	
- Milano, via Grosio	23.682		25.200	
Immobili di trading	15.874	(A)	16.294	dic-22
TOTALE	111.137		113.075	

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

Valore contabile e criteri di contabilizzazione

A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

I terreni e le aree edificabili sono valutati al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

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

Gli immobili di “*Trading*” sono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo. Il

costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell'acquisto.

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

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

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

Valore di mercato

Per valore di mercato si intende il valore determinato dalle perizie sui singoli immobili effettuate da esperti indipendenti; la valutazione viene effettuata una volta all'anno in corrispondenza della chiusura del bilancio al 31 dicembre in assenza di variazioni sostanziali che possano emergere nel corso del periodo e considerato anche l'attuale specifica peculiarità del portafoglio immobiliare del Gruppo.

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

Il Gruppo fornisce informazioni al perito che vengono da questo autonomamente utilizzate per redigere la perizia. Queste informazioni, che sono gestite dal management sotto la supervisione del Direttore Generale, riguardano:

- per gli immobili a reddito e di trading: documentazione tecnico/commerciale riguardante lo stato degli immobili, dettagli su contratti di locazioni in essere, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pianificate nel tempo, imposte sulle proprietà ecc.
- per i progetti di sviluppo: l'arco temporale dell'operazione immobiliare (organizzata per lotti o fasi), caratteristiche dell'operazione immobiliare (quantificazione superfici e suddivisione per destinazione d'uso), entità degli oneri e degli impegni a carico dell'approprietà (determinate nella convenzione urbanistica), ecc.

Le perizie, autonomamente sviluppate dall'esperto indipendente, sono oggetto di approfondita analisi critica da parte del Consiglio di Amministrazione il quale, se ritenuto opportuno, può anche organizzare incontri specifici con il perito valutatore.

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

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

- Per i progetti "di sviluppo" è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che si basa sull'attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa teoricamente attesi

dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata tenendo conto, mediante l'utilizzo di appropriati tassi di attualizzazione, delle componenti finanziarie e del rischio imprenditoriale dell'operazione. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore dell'iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione.

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

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

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

I fabbricati e le aree di proprietà sono liberi da garanzie ipotecarie.

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

Livello 1 – se l'attività o passività è quotata in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all'azienda.

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

- gli immobili di trading e l'iniziativa di sviluppo di Milano via Grosio sono classificati nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate, come dettagliatamente sopra indicato, fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell'edificio sia a causa delle caratteristiche/location dei fabbricati per i quali non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato.

- l'iniziativa di sviluppo "Milano Santa Giulia" (oltre alla Cittadella – classificata come "immobili di proprietà") è classificata nel Livello gerarchico 2 in quanto oggetto di contratto preliminare di compravendita.

NOTA 8 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Tale posta ammonta a 10.514 migliaia di euro contro le 13.546 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per euro 9.187 migliaia di euro, *crediti tributari* per euro 28 mila ed *altri crediti* per euro 1.299 migliaia.

I “*crediti verso clienti*” ammontano a 9.608 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 421 migliaia di euro. Le posizioni verso il partner Lendlease, A2A, 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.

Di seguito la tabella che raffronta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il precedente esercizio:

	30/06/2023	31/12/2022
Saldo iniziale	1.401	1.443
Accantonamenti dell’esercizio		31
Riclassifiche	40	
Utilizzi dell’esercizio	(1.020)	(73)
Saldo finale	421	1.401

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

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

	30/06/2023	31/12/2022
Non scaduti	8.792	5.225
Scaduti da meno di 30 giorni	31	28
Scaduti da 30 a 60 giorni	69	
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	295	372
TOTALE	9.187	5.625

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 34 (Rapporti con parti correlate).

I *crediti tributari* ammontano a euro 28 mila contro 6.015 migliaia di euro al 31 dicembre 2022. Il saldo al 31 dicembre era principalmente composto (euro 5.527 migliaia) da crediti verso l’erario per IVA; tali crediti sono stati interamente compensati (in ossequio alla normativa sull’IVA di Gruppo) con il debito IVA sorto a seguito de dell’Operazione Starfighter (si rimanda alla Nota 17 – Debiti Tributari).

Infine gli *altri crediti*, che ammontano ad euro 1.299 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 9 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano a 137.067 migliaia di euro (di cui euro 137.053 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 34 – Rapporti con parti correlate).

Si anticipa che parte di queste disponibilità (per un importo di circa 122,1 milioni di euro) sono state versate all'erario in data 17 luglio 2023 a saldo dell'iva a debito sorto in virtù della cessione dei diritti di superficie così come previsti nell'operazione Project Starfighter conclusasi lo scorso 30 giugno.

La disponibilità vincolata è pari a 6,2 milioni di euro (come al 31 dicembre 2022). Si ricorda che nel corso del mese di dicembre 2022 sono stati vincolati euro 6 milioni a controgaranzia delle nuove fidejussioni emesse da Fonsai in virtù delle Convenzione Urbanistica dell'Iniziativa Milano Santa Giulia.

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 10 – ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Tale posta, pari a 1,9 milioni di euro, ricomprende il valore dell'opera d'arte "Sfera di San Leo" ideata da Arnaldo Pomodoro; tale opera nel corso del semestre è stata svalutata di 1,1 milioni di euro per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

NOTA 11 - PATRIMONIO NETTO

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*” in data 16 maggio 2023, 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 27 aprile 2023 (verbale in data 10 maggio 2023 n. 15243/8261 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 15 maggio 2023).

Il Consiglio di Amministrazione, previa approvazione da parte dell’Assemblea degli Azionisti della Situazione Patrimoniale rappresentata dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, dalla quale risulta una perdita complessiva di euro 59.894.318,49 ed un patrimonio netto ridotto ad euro 69.649.703,51 rispetto ad un capitale sociale di euro 197.951.784,08, ha sottoposto all’Assemblea la proposta di copertura integrale delle perdite accertate – al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 oggetto di sospensione ai sensi l’art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni) – mediante riduzione del capitale sociale della Società per euro 90.262.271,88 e pertanto da euro 197.951.784,08 ad euro 107.689.512,20 senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale espresso.

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 107.689.512,20 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

NOTA 12 – PASSIVITA’ FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 50 mila euro.

	30/06/23	31/12/22	Variazione
Debiti verso banche non correnti	-	36.659	(36.659)
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	50	28	22
TOTALE	50	36.687	(36.637)

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è stato interamente azzerato.

Come ampiamente descritto nel paragrafo 2.3 “descrizione dei fatti più significativi del periodo” il perfezionamento dell’Operazione “Project Starfighter” ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento.

Infatti, in data 30 giugno, il corrispettivo della costituzione dei diritti di superficie, pari a circa 566 milioni di euro, è stato saldato mediante immediato accollo liberatorio dell’intero debito bancario residuo (corrente e non corrente) – da parte del Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* – avvenuto contestualmente alla costituzione del diritto di superficie.

Le “passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine”, pari a 50 mila euro (contro i 28 mila euro al 31 dicembre 2022), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

NOTA 13 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione nel corso del presente periodo è stata la seguente:

	30/06/2023	31/12/2022
Saldo iniziale	2.021	2.610
Accantonamento del periodo	83	237
Utilizzi del periodo	(28)	(350)
Attualizzazione	19	(476)
TOTALE	2.095	2.021

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

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2022.

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

Ipotesi economico - finanziarie

Tasso annuo di attualizzazione	4,17%
Tasso annuo di inflazione	2,30%
Tasso annuo di incremento TFR	3,225%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

Ipotesi demografiche

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

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

Ne deriva, pertanto, che l’obbligazione nei confronti dell’INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di “Piani a contribuzione definita”, mentre le quote iscritte al fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di “Piani a benefici definiti”.

NOTA 14 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che si è decrementata di 6.909 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	30/06/2023
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176		(176)	0
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	47.845		(5.183)	42.662
Altri fondi	10.145	925	(2.475)	8.595
TOTALE	58.166	925	(7.834)	51.257

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” che ammonta a 42.662 migliaia di euro.

Nel corso del periodo è proseguita l’attività di ripristino ambientale (già iniziata nel corso del 2021). I costi sostenuti nel corso del semestre ammontano a 5,2 milioni di euro (di cui 4,6 milioni riferiti a lavori effettuati dall’ATI SUEZ-SEMP). Tali importi sono stati scaricati dal fondo (vedi tabella voce decrementi).

Tra gli “altri fondi” si segnala (i) un decremento di 2.475 mila euro connesso alla definizione dei costi degli advisor sull’operazione Project Starfighter; tale posta è infatti stata riclassificata tra i debiti commerciali e (ii) un accantonamento di 925 mila euro a fronte di probabili oneri futuri che non sono ancora certi nell’an e nel quantum.

NOTA 15 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA’ NON CORRENTI

La posta ammontava, al 31 dicembre 2022, ad euro 866 mila ed era principalmente composta del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell’atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

La voce oggi ha un saldo pari a zero in quanto la restante parte di tale debito è tutta scadente entro i 12 mesi e quindi classificata tra i “*Debiti tributari*”.

NOTA 16 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a 174 mila euro e sono così dettagliate:

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso banche correnti	0	529.192	-529.192
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	174	409	-235
TOTALE	174	529.601	-529.427

Il valore dei “*debiti verso banche correnti*” è stato interamente azzerato. Si rimanda ai commenti della Nota 12 – Passività finanziarie non correnti.

Si ricorda altresì che, sempre in data 30 giugno la quota del debito bancario verso Monte Paschi Siena, pari a circa 5,5 milioni di euro, è stata definita mediante saldo e stralcio con un versamento di circa 2,2 milioni di euro (pari al 40% del debito) con la conseguente rilevazione di una sopravvenienza attiva di circa 3,3 milioni di euro.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 174 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.

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

CATEGORIA	Valore contabile	Debito finanziario diretto - (a)	Forma tecnica	Maturity media	Significative clausole
PORTAFOGLIO					
Progetti di sviluppo	95.263	136			
- Milano Santa Giulia	71.581				
- Milano, via Grosio	23.682	136	Leasing	0,2	
Immobili di trading	15.874	0			
TOTALE	111.137	136			

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

(b): nulla da segnalare

I fabbricati e le aree di proprietà sono liberi da garanzie ipotecarie.

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

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti 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).

	euro/000	30.06.23	31.12.22	30.06.22
A. Disponibilità liquide		4	4	5
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		137.063	9.246	1.530
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	137.067	9.250	1.535
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso)		0	529.192	525.293
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		172	409	516
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	172	529.601	525.809
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(136.895)	520.351	524.275
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di)		0	36.659	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		50	10.349	10.805
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	50	47.008	10.805
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(136.845)	567.359	535.080

Con riferimento alle disponibilità liquide si fa presente che parte di queste (per un importo di circa 122,1 milioni di euro) sono state versate all’erario in data 17 luglio 2023 a saldo dell’iva a debito sorto in virtù della cessione dei diritti di superficie così come previsti nell’operazione Project Starfighter conclusasi lo scorso 30 giugno.

NOTA 17 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 127.977 migliaia di euro (contro 1.891 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), ricomprende il debito verso l’erario per l’IVA (122.099 migliaia di euro) emerso in virtù degli effetti del Project Starfighter.

NOTA 18 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30/06/23	31/12/22	Variazione
Caparre e acconti	1.600	12.000	(10.400)
Debiti verso fornitori	23.180	9.728	13.451
Debiti commerciali	24.780	21.728	3.051
Debiti verso enti previdenziali	317	171	146
Altre passività correnti	1.093	820	273
Debiti vari ed altre passività correnti	1.409	991	418
TOTALE	26.189	22.719	3.470

L'importo si è lievemente incrementato rispetto a quello del 31 dicembre 2022.

Si segnala in particolare:

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, che si è sensibilmente incrementata in virtù dei debiti per fatture (che scadranno nel secondo semestre del 2023) emesse o da emettere anche dall'ATI SUEZ-SEMP per i lavori di ripristino ambientale nonché per il debito pari a 9 milioni di euro verso LendLease MSG North sorto a seguito della sottoscrizione dell'accordo Project Starfighter (per maggiori dettagli si rimanda alla nota 24 “costi per servizi”);
- la posta “*caparre e acconti*” si è decrementata a seguito (i) della cessione del lotto Arena – 2 milioni di euro e (ii) della costituzione dei diritti di superficie sottoposti a condizione sospensiva – 8,4 milioni di euro.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 665 mila (si rimanda alla Nota 34 – Rapporti con parti correlate).

NOTA 19 – STRUMENTI FINANZIARI

Con atto a rogito notaio Andrea De Costa di Milano in data 22 giugno 2023 n. 15613/8527 di repertorio, è stata attuata la fusione semplificata per incorporazione in Risanamento S.p.A. della controllata al 100% Milano Santa Giulia S.p.A., con efficacia nei confronti dei terzi a decorrere dal 30 giugno 2023.

Per effetto di tale fusione è intervenuta la contestuale estinzione dei n. 10 strumenti finanziari partecipativi di classe LL del valore nominale unitario di euro 120,00 ciascuno (gli "SFP LL") emessi dalla società incorporanda a favore di LL MSG North S.r.l. in data 29 novembre 2017 e portati dal certificato N. 1.

NOTA 20 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Al 31 dicembre 2022 ammontavano a euro 277.904 mila ed erano interamente rappresentate dall'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree; inoltre, parte dei finanziamenti erogati erano garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila.

A seguito del perfezionamento dell'Operazione "Project Starfighter" le garanzie di cui sopra sono state totalmente estinte.

Infine, si segnala che nel corso del mese di dicembre 2022 è stato costituito un conto corrente in pegno a favore di UnipolSai (per 6 milioni di euro) quale controgaranzia alle fidejussioni emesse in ossequio alla Variante urbanistica dell'area Milano Santa Giulia.

NOTA 21 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. o da terzi ma con Risanamento S.p.A. o altre società del Gruppo in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 172.110 migliaia (come nel precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- euro 147.110 migliaia relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 25.000 mila a garanzia di contratti di locazione;

Le fidejussioni prestate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo ammontano invece a euro 2.949 migliaia (di cui euro 160 mila prestate da parti correlate) come nel precedente esercizio, e sono così dettagliate:

- euro 2.651 migliaia relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo;
- euro 298 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia.

Leasing finanziari e locazioni operative

In ossequio al principio contabile IFRS 16 entrato in vigore a partire dal 1 gennaio 2019 si indicano, di seguito le informazioni circa i “pagamenti futuri minimi” ed il “capitale residuo” suddiviso per fasce temporali.

PAGAMENTI				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
159	17	30	22	

CAPITALE				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
156	15	28	21	

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato nel paragrafo 2.5 – Risk Management e continuità aziendale.

NOTA 22 – RICAVI

Di seguito si indica la composizione della posta “Ricavi”:

	30/06/23	30/06/22
Affitti e locazioni	197	184
Vendita di immobili	35	-
Vendita aree	586.469	-
TOTALE RICAVI	586.702	184

I ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” nel primo semestre, in linea con il precedente periodo, sono principalmente relativi ad alcuni locali dell’immobile sito in Torri del Quartesolo che sono stati concessi in locazione all’USLL di Vicenza ad uso hub vaccinale.

I ricavi afferenti “*vendita aree*” sono riconducibili (i) al prezzo della costituzione dei diritti di superficie, pari a 566.469 migliaia di euro, sull’area dell’iniziativa Milano Santa Giulia come disciplinato nel Project Starfighter (ii) dal prezzo di cessione, pari a 20.000 migliaia di euro, della piena proprietà della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l’Arena. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.3 “descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 31 “Informativa di settore”.

NOTA 23 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 6.000 migliaia di euro (contro i 280 mila del primo semestre 2022). In tale posta è stato contabilizzato il ricavo non ricorrente relativo ad un contributo “una tantum” riconosciuto dal fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” per la realizzazione delle attività di bonifica dell’area Milano Santa Giulia – pari a circa 5,5 milioni di euro – maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 31 “Informativa di settore”.

NOTA 24 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30/06/23	30/06/22
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	10.637	1.415
Gestione immobili	277	370
Consulenze, legali e notarili	1.006	1.303
Commissioni su fidejussioni	152	1.324
Altri servizi	1.510	1.454
TOTALE COSTI PER SERVIZI	13.583	5.865

Il sensibile incremento è imputabile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*”; infatti a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter è maturato un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’Area Santa Giulia. Nello specifico tale onere è stato formalizzato tra Risanamento S.p.A. e Lendlease MSG North S.r.l. i quali - con riferimento alla cessione del sedime di area relativa al Lotto Arena - hanno concordato la volontà di regolare i propri rapporti attraverso la sottoscrizione di un contratto di associazione in partecipazione (in conformità con la disciplina prevista degli articoli 2549-2554 del codice civile) con esclusivo apporto di servizi da parte di Lendlease MSG North S.r.l. a favore di Risanamento S.p.A.

Si segnala anche un consistente decremento della voce “*commissioni su fidejussioni*”; le commissioni sulle garanzie rilasciate al Comune di Milano sulle opere di urbanizzazione sono state (e saranno) interamente ribaltate al fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” in quanto strettamente connessi allo sviluppo dell’iniziativa Milano Santa Giulia.

Si segnala infine che la posta “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 405 mila, rilevati verso parti correlate come indicato nella Nota 34.

NOTA 25 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	30/06/23	30/06/22
Salari e stipendi	1.222	1.277
Oneri sociali	415	437
Trattamento fine rapporto	83	117
Altri costi	11	9
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	1.731	1.839

I costi del personale dipendente si sono lievemente ridotti rispetto al precedente semestre.

Consistenza del personale:

Di seguito la tabella che riassume la consistenza del personale e la movimentazione dell'esercizio:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	30/06/2023	Media
Dirigenti	5			5	5
Impiegati e quadri	21	2		23	22
TOTALE	26	2	0	28	27

NOTA 26 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30/06/23	30/06/22
IVA indetraibile	17	16
Accantonamenti per rischi e oneri	925	830
IMU	462	463
Altri costi operativi	117	134
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	1.521	1.443

I valori sono sostanzialmente in linea con il precedente semestre.

NOTA 27 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a 3.346 migliaia di euro (contro le 341 migliaia di euro al 30 giugno 2022), è quasi esclusivamente relativa proventi derivanti dall'accordo di saldo e stralcio del debito verso MPS come meglio descritto nella nota 16 "passività finanziarie correnti".

NOTA 28 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 6.649 migliaia di euro (di cui 5.185 mila riferite a parti correlate come indicato nella Nota 34) è così composta:

	30/06/23	30/06/22
Interessi su finanziamenti e mutui	6.577	5.046
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	11	17
Altri oneri e commissioni	62	261
TOTALE ONERI FINANZIARI	6.649	5.324

Si segnala che l'incremento della voce "interessi su finanziamenti bancari e mutui" è correlato alla maggiore esposizione derivante dal finanziamento soci erogato nel secondo semestre 2022.

NOTA 29 – IMPOSTE

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	30/06/23	30/06/22
IRAP	3.950	
Imposte differite	(9.925)	13
TOTALE IMPOSTE	(5.974)	13

Si rimanda alla Nota 6 per quanto riguarda le “*imposte differite*”.

NOTA 30 – RISULTATO NETTO DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Si tratta della svalutazione, per un importo di 1,1 milioni di euro, apportato all'opera d'arte Sfera di San Leo” ideata da Arnaldo Pomodoro. Si rimanda alla nota 10 “*attività destinate alla vendita*” per maggiori dettagli.

NOTA 31 – INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 30 giugno 2023 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Reddito		Trading		Non		Consolidato	
	62023	62022	62023	62022	62023	62022	62023	62022	62023	62022
Ricavi	586.482	20			220	164			586.702	184
Variazione delle rimanenze	(536.106)	312			(27)				(536.133)	312
Altri proventi	5.876	89			58	151	66	40	6.000	280
Valore della Produzione	56.252	421	0	0	251	315	66	40	56.569	776
Acquisti di immobili									0	0
Costi per servizi	(11.186)	(3.702)			(245)	(355)	(2.152)	(1.808)	(13.583)	(5.865)
Costi del personale	(225)	(520)					(1.506)	(1.319)	(1.731)	(1.839)
Altri costi operativi	(1.283)	(1.159)			(162)	(160)	(76)	(124)	(1.521)	(1.443)
EBITDA	43.558	(4.960)	0	0	(156)	(200)	(3.668)	(3.211)	39.734	(8.371)
Ammortamenti	(9)	(19)					(946)	(929)	(955)	(948)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(21.623)								(21.623)	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	21.926	(4.979)	0	0	(156)	(200)	(4.614)	(4.140)	17.156	(9.319)
Quota dei risultati delle partecipazioni										
Proventi/(oneri) finanziari									(3.303)	(4.983)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE									13.853	(14.302)
Imposte sul reddito del periodo									5.974	(13)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE									19.827	(14.315)
Utile/(perdita) netto da attività									(1.100)	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									18.727	(14.315)
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile									18.727	(14.315)
- Utile (perdita) del periodo di									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2023 sono le seguenti:

(euro/000) - 30.06.2023	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	123.140	69	15.962	130.598	269.769
Attività destinate alla vendita	1.900				1.900
Totale attività	125.040	69	15.962	130.598	271.669
Passività del settore	53.350	287	351	156.980	210.968
Totale passività	53.350	287	351	156.980	210.968

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2022 sono le seguenti:

(euro/000) - 31.12.2022	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	646.953	117	15.934	41.072	704.076
Attività destinate alla vendita	3.000				3.000
Totale attività	649.953	117	15.934	41.072	707.076
Passività del settore	187.993	381	474	476.254	665.102
Totale passività	187.993	381	474	476.254	665.102

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

A seguito della cessione del fabbricato SKY avvenuta nel corso del 2019, non vi sono attualmente altre attività nel settore “Reddito”; si segnala comunque che gli importi presenti nella colonna “Reddito” si riferiscono ad attività e passività residuali riconducibili alle società che detenevano gli immobili classificati a “Reddito”.

NOTA 32 – RENDICONTO FINANZIARIO

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

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

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

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

- a. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 2, 3 e 7;
- b. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 16;
- c. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 13 e 14;
- d. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 6;
- e. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 7;
- f. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 8, 17 e 18;
- g. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 2 e 3;
- h. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 1;
- i. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 4;
- j. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 5 e 15;
- k. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 12 e 16.

In merito alle voci “e – cessioni di portafoglio immobiliare” e “k – decremento delle passività finanziarie” si ricorda che il pagamento relativo alla cessione dei diritti di superficie, pari a 566.496 migliaia di euro, è avvenuto mediante l'accollo, da parte del fondo *Lendlease MSG Heartbeat*, dell'intero debito bancario esistente al 30 giugno 2023.

NOTA 33 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

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

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie e commerciali al 30 giugno 2023, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(25.940)	(497)	(14.096)	(1.341)	(1.006)	(9.000)	
Passività finanziarie	(220)		(156)	(15)	(28)	(21)	
Totale esposizione al 30 giugno 2023	(26.160)	(497)	(14.252)	(1.356)	(1.034)	(9.021)	

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(12.039)	(219)	(10.094)	(218)	(1.314)	(194)	
Passività finanziarie	(574.187)		(532.085)	(2.778)	(39.309)	(15)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2022	(586.226)	(219)	(542.179)	(2.996)	(40.623)	(209)	

NOTA 34 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)	137.053	10			(665)
Altre società Correlate					
Totale	137.053	10	0	0	(665)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(405)		(5.185)
Altre società Correlate					
Totale	-	-	(405)	-	(5.185)

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

per il Consiglio di Amministrazione

Firmato Claudio Calabi (Presidente)

3.6 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE

Bilancio consolidato al 30 giugno 2023

ELENCO IMPRESE CONTROLLATE INCLUSE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Denominazione	Sede	Capitale	%.ale partecipaz.	
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100	
Sviluppo Comparto 3 S.r.l.	Milano	50.000	100	
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100	
Risanamento Europa S.r.l.	Milano	10.000	100	
Etoile François Premier S.à r.l.	Parigi	5.000	100	(1)
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100	
RI Infrastrutture S.r.l.	Milano	20.000	100	
RI Bonifiche S.r.l.	Milano	20.000	100	

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

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

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2023.

Si attesta, inoltre, che il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2023:

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

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

Milano, 27 luglio 2023



Claudio Roberto Calabi
Presidente



Silvio Di Loreto
Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

5 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



Risanamento S.p.A.

**Bilancio consolidato semestrale abbreviato al
30 giugno 2023**

**Relazione di revisione contabile limitata sul
bilancio consolidato semestrale abbreviato**



EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Risanamento S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal prospetto di conto economico consolidato e complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative al bilancio consolidato della Risanamento S.p.A. e controllate (Gruppo Risanamento) al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.



Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Project Starfighter - Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari" della sezione "2.3 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo" della relazione intermedia sulla gestione al 30 giugno 2023, in cui gli Amministratori informano dei termini di esecuzione della cessione dell'area di Milano Santa Giulia a fronte dell'accollo liberatorio dell'indebitamento finanziario di Risanamento S.p.A.. Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Milano, 3 agosto 2023

EY S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alberto Romeo', is written over the printed name.

Alberto Romeo
(Revisore Legale)