



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30settembre 2025

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 30 ottobre 2025



| | |
|--|----|
| 1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI..... | 3 |
| 2 – CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE..... | 5 |
| 3 – PRESENTAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE TRIMESTRALE | 7 |
| 4 – RISULTATI DI SINTESI CONSOLIDATI | 8 |
| 5 – DESCRIZIONE DEI FATTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO | 9 |
| 6 – ANALISI SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO..... | 19 |
| 7 – RISK MANAGEMENT | 23 |
| 8 – RAPPORTI TRA LE SOCIETÀ DEL GRUPPO E LE ENTITÀ CORRELATE | 25 |
| 9 – RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CORRELATE..... | 26 |
| 10 – EVENTI SUCCESSIVI | 27 |
| 11 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE..... | 28 |
| 12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI | 29 |
| 13 – NOTE ILLUSTRAZIVE | 34 |
| 14 – DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 154 BIS, COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998..... | 44 |

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 2024-2025-2026 dall’assemblea degli azionisti del 12 aprile 2024 e si compone attualmente dei seguenti cinque membri:

| Nome e cognome | Carica |
|--|--------------------------------------|
| Claudio Roberto Calabi | Presidente e Amministratore Delegato |
| 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 Roberto Calabi, Paolo Baessato, 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 Gian Marco Nicelli è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 11,1% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2025 – 2026 – 2027, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027, dall'assemblea degli azionisti del 19 giugno 2025 e si compone dei seguenti membri:

| Nome e cognome | Carica |
|------------------------|-------------------|
| Francesca Monti (1) | Presidente |
| Riccardo Previtali (1) | Sindaco Effettivo |
| Andrea Cioccarelli (1) | Sindaco Effettivo |
| Paolo Nannetti (1) | Sindaco Supplente |
| Elena Vaudano (1) | Sindaco Supplente |

(1) I sindaci effettivi Francesca Monti, Riccardo Previtali e Andrea Cioccarelli ed i sindaci supplenti Paolo Nannetti e Elena Vaudano sono stati tratti dall'unica lista presentata pervenuta da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

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

2 – Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2025 registra una perdita pari a 5,9 milioni di euro che si confronta con la perdita di 27,5 milioni di euro registrata nello stesso periodo dello scorso anno.

A tale riguardo si ricorda che il dato al 30 settembre dell'esercizio 2024 è stato negativamente influenzato dagli effetti correlati ai maggiori costi di bonifica pari a 20 milioni di euro (di cui 17 milioni di euro stanziati per l'adeguamento del fondo bonifiche).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto consolidato al 30 settembre 2025 si attesta a 0,8 (negativo) milioni di euro contro i 5,2 milioni di euro del 31 dicembre 2024 mentre la posizione finanziaria netta – che beneficia della cessione dell'immobile di via Grosio come meglio indicato nel prosieguo - risulta pari a 27,9 milioni di euro (positiva) e si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2024 pari a 14,4 milioni di euro (positiva).

L'attività del Gruppo continua a concentrarsi sulla realizzazione delle rilevanti e complesse opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito degli accordi relativi a Project Starfighter e sue successive modifiche come già comunicate e di seguito richiamate – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

In particolare e con riferimento specifico alle attività di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto Milano Santa Giulia - si fa presente che per quanto riguarda le opere infrastrutturali i lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate sono stati avviati in data 19 giugno 2024 e sono regolarmente in corso ed in fase di finalizzazione e completamento per consentire la messa in esercizio dell'opera entro la data di inizio delle Olimpiadi. Con riferimento ai lavori di costruzione della Via Toledo - che sono stati avviati in data 21 marzo - si segnala che procedono regolarmente e che, come per la precedente opera svincolo Mecenate, sono in fase di finalizzazione e completamento per consentire la messa in esercizio dell'opera entro la data di inizio delle Olimpiadi.

Nell'ambito dei lavori di bonifica si segnala che a valle della approvazione definitiva della c.d. Variante 5¹ al POB¹ si è proceduto con l'avvio dei lavori già dalla fine del mese di dicembre 2024; a tale riguardo si anticipa che sono in fase di completamento le attività di bonifica delle aree destinate alle opere necessarie a garantire l'accessibilità alla Arena Palaitalia durante l'evento olimpico

Si ricorda infine che nel corso del corrente esercizio:

- in considerazione dei fatti e delle circostanze sopravvenute successivamente alla sottoscrizione del *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023, in data **26 marzo 2025** è stata perfezionata la sottoscrizione di un term sheet vincolante (il "Term Sheet") con, inter alios, il fondo MSG Heartbeat (il "Fondo") al quale ha fatto seguito la sottoscrizione in data **18 aprile 2025** del definitivo documento denominato Addendum al

¹ *La variante in oggetto si è resa necessaria per ripartire le attività di bonifica in due fasi; la prima ha per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica mentre la seconda quelle che saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.*

DFA; tale addendum prevede che (i) Risanamento proseguirà fino al completamento (quale committente attraverso terzi appaltatori) le attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate all'evento olimpico e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e (ii) gli importi necessari per il completamento delle suddette attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni – oltre a quelli originariamente previsti dagli accordi del 2023 anche per le opere di riempimento - saranno messi a disposizione di Risanamento da parte del Fondo MSG Heartbeat (il "Fondo") a stato avanzamento lavori mentre (iii) con riferimento alle attività di bonifica post olimpica (Macrofase 3) il Fondo, oltre a quanto già previsto dagli accordi originari, metterà a disposizione di Risanamento ulteriori importi per circa 16 milioni di euro aggiuntivi;

- In data **22 maggio 2025** la controllata Ri. Rental S.r.l. ha stipulato un contratto di compravendita con Autotorino S.p.A. avente ad oggetto la cessione del complesso immobiliare ubicato in Milano, via privata Grosio, al prezzo di euro 26.100.000, oltre IVA a norma di legge. Tale prezzo - a valore coerente con quello peritale nonché con il valore iscritto in bilancio - è stato interamente corrisposto dalla società acquirente mediante il meccanismo del c.d. "deposito prezzo" presso il Notaio rogante il quale ha già provveduto, a seguito della trascrizione immobiliare del relativo atto di compravendita, al rilascio del citato deposito.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi sopra richiamati, all'implementazione del Project Starfighter (iniziativa di Milano Santa Giulia) ed allo sviluppo delle iniziative immobiliari in portafoglio si rinvia al successivo paragrafo 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo".

3 – Presentazione della rendicontazione trimestrale

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

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

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

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

Avvertenza:

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

4 – Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 settembre 2025 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2025, pari a 77,6 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente pari a 78,3 milioni di euro, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2024 nonché da contratti preliminari di vendita vincolanti sottoscritti nell'ambito del Progetto Starfighter.

| | 30/09/2025 | 30/09/2024 | 31/12/2024 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|
| Fatturato | 35.040 | 111 | 135 |
| Variazione rimanenze | (33.550) | 219 | 384 |
| Altri proventi | 1.041 | 444 | 579 |
| Valore della produzione | 2.531 | 774 | 1.097 |
| Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus | (6.788) | (28.168) | (46.410) |
| Risultato operativo | (7.208) | (28.408) | (46.798) |
| Risultato derivante dalle attività di funzionamento | (7.096) | (27.484) | (46.006) |
| Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita | | | (1.450) |
| Risultato netto | (5.917) | (27.484) | (47.456) |

| | 30/09/2025 | 30/09/2024 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Patrimonio immobiliare | 77.579 | 102.565 | 111.129 |
| Patrimonio netto | (751) | 25.138 | 5.166 |
| PFN | 27.855 | 27.561 | 14.356 |
| Totale passività | 142.592 | 135.510 | 146.374 |

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2025 espone un risultato netto negativo di 5,9 milioni di euro che si confronta con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 27,5 milioni di euro).

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

Si segnala infine che il patrimonio netto – influenzato dal risultato di periodo - si attesta a 0,8 milioni di euro (negativo) contro i 5,2 milioni di euro del 31 dicembre 2024 e i 25,1 milioni di euro al 30 settembre 2024 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 27,9 milioni di euro (positiva) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2024 (14,4 milioni di euro positivi) e al 30 settembre 2024 (27,6 milioni di euro positivi).

5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare, vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento
- c) iniziative di sviluppo immobiliare:
 - via Grosio - Milano;
 - Torri di Quartesolo (VC);
- d) cessioni di immobili e partecipazioni.

a) Eventi societari

In considerazione dei fatti e delle circostanze sopravvenute successivamente alla sottoscrizione del Development Framework Agreement del 29 giugno 2023, in data 26 marzo 2025, come già comunicato al mercato, è stata perfezionata la sottoscrizione di un term sheet vincolante (il "Term Sheet") con, inter alios, il fondo MSG Heartbeat (il "Fondo").

Il Term Sheet stabilisce, tra l'altro, i principali termini e condizioni in base ai quali, nel contesto degli accordi relativi a Project Starfighter sottoscritti in data 29 giugno 2023 e già noti al Mercato: (i) Risanamento proseguirà (quale committente attraverso terzi appaltatori) le residuali attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e (ii) saranno messi a disposizione di Risanamento, da parte del Fondo, gli importi necessari per il completamento delle suddette residuali attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni a stato avanzamento lavori. Sempre in base a quanto previsto nel Term Sheet, i principi sopra richiamati sarebbero stati fatti oggetto, nel contesto di Project Starfighter, di idonei accordi modificativi – da sottoscriversi subordinatamente:

- all'ottenimento di una *comfort letter* di un esperto indipendente, affinché quest'ultimo possa esprimersi, ai termini di legge, sugli ammontari del contratto modificativo rispetto al piano *ex art. 56 C.C.I.* del Gruppo Risanamento attestato in data 28 giugno 2023 nell'ambito della sottoscrizione degli accordi concernenti Project Starfighter; e
- a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.

In data **14 aprile 2025**, la controllata RI Ambiente ha sottoscritto con l'ATI Sarpi-SEMP un *addendum* al contratto di affidamento dei lavori di bonifica ambientale dell'area Milano Santa Giulia del 22 giugno 2021. Attraverso tale *addendum* le relative parti hanno inteso, *inter alia*, definire nuove modalità operative dei lavori di bonifica della c.d. "Macro-fase 2" del Progetto Operativo di Bonifica legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026, una nuova ripartizione dei lotti di bonifica e una nuova sequenza dei suddetti lavori.

In data **18 aprile 2025** - in esecuzione del suddetto Term Sheet ed a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive ivi previste - è stato sottoscritto con, *inter alios*, il Fondo, un *addendum* al *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023 (l'"**Addendum**").

Attraverso l'Addendum le relative parti hanno inteso definire un quadro contrattuale aggiornato relativamente a Project Starfighter (anche con riferimento alle reciproche istanze concernenti la c.d. "Macro-fase 1" del Progetto Operativo di Bonifica), precisandosi che le previsioni del suddetto *Development Framework Agreement* non modificate o integrate dall'Addendum resteranno in vigore per come convenute nel medesimo *Development Framework Agreement* e continueranno a disciplinare i rapporti tra le parti.

In particolare, l'Addendum stabilisce, *inter alia*, i principali termini e condizioni ai sensi dei quali:

- con riferimento ai lavori di bonifica e di riempimento legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 (c.d. Macro-fase 2):
 - (i) da un lato - il Gruppo Risanamento si è impegnato, *inter alia*, a procurare che tali lavori siano completati in conformità, tra l'altro, al Progetto Operativo di Bonifica vigente (come tempo per tempo eventualmente modificato); e
 - (ii) dall'altro lato - il Fondo si è impegnato, *inter alia*, a corrispondere in favore delle società del Gruppo Risanamento, a stato di avanzamento lavori e a certi termini e condizioni, un corrispettivo per l'esecuzione di tali lavori pari al relativo costo, fino ad un importo massimo di euro 49,4 milioni (oltre IVA), fermo restando il prezzo, pari complessivamente a euro 12,5 milioni, per la c.d. nuda proprietà relativa ai lotti di bonifica oggetto dei predetti lavori;
- con riferimento ai lavori di bonifica inclusi nella c.d. "Macro-fase 3" del Progetto Operativo di Bonifica da eseguirsi successivamente ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026:
 - (iii) da un lato - il Gruppo Risanamento si è impegnato, *inter alia*, a procurare che tali lavori di bonifica siano completati in conformità alla tempistica aggiornata che le parti concorderanno in buona fede in conformità, tra l'altro, al nuovo programma lavori che sarà concordato con il relativo appaltatore e al Progetto Operativo di Bonifica (come tempo per tempo eventualmente modificato); e
 - (iv) dall'altro lato - il Fondo si è impegnato, *inter alia*, a corrispondere in favore delle società del Gruppo Risanamento, a stato di avanzamento lavori e a certi termini e condizioni, un corrispettivo per l'esecuzione dei suddetti lavori pari al relativo costo, fino ad un importo massimo di euro 16,1 milioni (oltre IVA), fermo restando: (1) il prezzo, pari complessivamente a euro 8,9 milioni, per la c.d. nuda proprietà relativa ai lotti di bonifica oggetto dei predetti lavori; e (2) l'importo già concordato ai sensi del *Development Framework Agreement* (c.d. RW Excess Cost Contribution), pari a massimi euro 20 milioni; sicché, la somma degli importi sopra indicati - ossia massimi euro 16,1 milioni quale corrispettivo per i lavori di bonifica, più euro 8,9 milioni quale prezzo per la nuda proprietà, più massimi euro 20 milioni quale c.d. RW Excess Cost Contribution - è pari a euro 45 milioni.

Il Fondo, inoltre, si è impegnato ad acquistare da Risanamento, entro il 15 giugno 2025, la c.d. nuda proprietà della c.d. Area Colombo per un prezzo pari a circa 6,4 milioni di euro, già interamente corrisposto a Risanamento nell'ambito di Project Starfighter. A seguito della compravendita della nuda proprietà della c.d. Area Colombo, le relative attività di bonifica saranno realizzate dal Fondo attraverso terzi appaltatori e, quale contributo per tali attività di bonifica, Risanamento corrisponderà al Fondo entro il 20 giugno 2026 un importo pari a circa 5,3 milioni di euro, salvo aggiustamenti. Si evidenzia infine che, sempre ai sensi dell'Addendum:

- viene confermato lo schema già previsto dal Development Framework Agreement relativamente al trasferimento in favore del Fondo delle porzioni residue dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezione fatta per i c.d. lotti Arena ed Esselunga) del progetto Milano Santa Giulia, secondo cui la nuda proprietà delle predette porzioni residue sarà trasferita in favore del Fondo medesimo via via che sarà realizzata, a cura di Risanamento, la bonifica dei vari lotti in cui l'area è suddivisa²;
- parallelamente all'esecuzione delle attività sopra descritte, Risanamento e il Fondo discuteranno, entro il 31 luglio 2025, nuovi termini e condizioni di un eventuale scenario in cui - successivamente al completamento dei lavori di bonifica e di riempimento legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 e delle connesse opere infrastrutturali - il Fondo acquisti, in via anticipata e contestuale, tutti i residui lotti di bonifica dei c.d. Lotti Nord, assumendo *inter alia* l'onere di completare i residui lavori di bonifica dell'area in luogo di Risanamento (c.d. step-in); a tal riguardo, per massima chiarezza, si precisa che, con la sottoscrizione dell'Addendum, il Fondo non ha assunto alcun impegno di concordare e/o esercitare tale eventuale acquisto anticipato e contestuale. In tale contesto, con l'ausilio di Risanamento, il Fondo avrà diritto di avviare e condurre a proprie spese una campagna di scouting su talune porzioni dell'area relativa ai c.d. Lotti Nord al fine di ottenere, entro il 30 giugno 2025, una propria stima aggiuntiva e indipendente dei costi associati ai residui lavori di bonifica dell'area predetta.

In data **7 maggio 2025** il Consiglio di Amministrazione:

- ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 che evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 47,5 milioni di euro che si confronta con quello registrato lo scorso esercizio (risultato positivo di 10,6 milioni di euro). Sotto il profilo patrimoniale il patrimonio netto consolidato si attesta a 5,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 14,4 milioni di euro (positiva) e si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2023 pari a 50,2 milioni di euro (positiva).
- Relativamente alla Capogruppo il risultato economico evidenzia una perdita di 47,3 milioni di euro che si raffronta con il risultato registrato lo scorso esercizio ovvero un utile di 11,9 milioni di euro. A tale riguardo si evidenzia che la perdita di esercizio pari a 47,3 milioni di euro, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a 28,9 milioni di euro (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per 11,9 milioni di euro), comporta una

² Quanto precede, salvo che il Fondo decida di anticipare l'acquisto della nuda proprietà di tutte le porzioni residue dell'area, in un unico contesto, prima che i relativi residui lavori di bonifica siano stati completati, assumendo così il Fondo *inter alia* l'onere di completare tali residui lavori di bonifica a propria cura (c.d. *step-in*).

riduzione del patrimonio netto a 43,4 milioni di euro, in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile. Si precisa altresì che nella determinazione del patrimonio netto della Società - al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale - non concorrono, per i cinque esercizi successivi alla loro rispettiva emersione, le perdite relative agli esercizi 2020 e 2021 pari a complessivi 38,0 milioni di euro oggetto di sospensione ai sensi l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (e sue successive modifiche ed integrazioni).

- Pertanto, sussistendo i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c., il Consiglio di Amministrazione:

- ha deliberato di convocare l'assemblea degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 18 giugno 2025 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 giugno 2025 con il seguente ordine del giorno:

Parte Ordinaria - Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 e presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024; - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; - Nomina del Collegio Sindacale e determinazione del compenso dei suoi componenti;

Parte Straordinaria - Provvedimenti ex art. 2446, Codice Civile – Riduzione del capitale sociale;

- ha altresì deliberato di posticipare la data del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2025 al giorno 26 maggio 2025 rispetto alla data del 14 maggio 2025 originariamente prevista.
 - ha deliberato infine di procedere nel corso del secondo semestre 2025 all'aggiornamento dei contenuti del piano industriale 2024-2026 (sottostante il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I attestato dal Dott. Spada in data 28 giugno 2023) alla luce dei significativi effetti correlati agli accordi intervenuti ed a quelli in corso di definizione.

In data **26 maggio 2025** il Consiglio di amministrazione ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2025 che espone un risultato netto negativo di 3,1 milioni di euro in lieve peggioramento con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 2,4 milioni di euro).

In data **19 giugno 2025** l'Assemblea degli azionisti tenutasi in seconda convocazione ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2024 che chiude con una perdita pari a euro 47.285.523,45.

Tale perdita, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a euro 28.891.719,80 (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per euro 11.899.113,44), comporta – senza considerare le perdite 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) pari ad euro 38.039.808,69³ - una riduzione del patrimonio netto a 43.411.382,39

³ Si ricorda che tali perdite si sono generate (i) per euro 32.759.472,27 nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, (con scadenza al 31 dicembre 2025) e (ii) per euro 5.280.336,42 nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (con scadenza al 31 dicembre 2026)

euro, in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

L'Assemblea ha pertanto adottato – in parte straordinaria – i provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod. Civ. ed ha deliberato:

- di coprire 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 integrale utilizzo degli utili a nuovo anno 2023 e riduzione del capitale sociale della società per euro 64.278.129,81 e pertanto da euro 107.689.512,20 a euro 43.411.382,39, 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 43.411.382,39 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 2024 che evidenzia un risultato netto negativo di 47,5 milioni di euro che si confronta con quello registrato lo scorso esercizio (risultato positivo di 10,6 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 nominato il Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi – 2025-2026-2027- e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027, e ha nominato quali suoi componenti i signori:

Sindaci Effettivi: Dr.ssa Francesca Monti, Dr. Riccardo Previtali, Dr. Andrea Cioccarelli,

Sindaci Supplenti: Dr. Paolo Nannetti, Dr.ssa Elena Vaudano.

Tutti i membri del Collegio Sindacale sono stati tratti dall'unica lista pervenuta alla Società, presentata dal socio Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.

L'Assemblea ha nominato la Dott.sa Francesca Monti Presidente del Collegio Sindacale.

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

In data **14 luglio 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha (i) accertato in capo ai componenti del Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea del 19 giugno 2025, i requisiti di onorabilità e professionalità previsti dalla vigente normativa, anche regolamentare; nonché (ii) ha preso atto dei risultati della verifica compiuta dal Collegio Sindacale in relazione alla sussistenza dei requisiti di indipendenza applicabili a tale organo, secondo quanto disposto dal Codice di Corporate Governance, nonché dall'art. 148 TUF.

b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento

Si ricorda 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." (di seguito, "Lendlease SGR"), 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 operativo delle opere di bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione della nuova linea Tramviaria, tra la stazione di Rogoredo e quella di Forlanini, il nuovo svincolo della tangenziale est di Mecenate, 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, e la strada c.d. Diagonale (parallela a un tratto della Tramvia) che costituirà l'accesso principale per i mezzi pubblici che trasporteranno gli spettatori diretti all'Arena.

Ciò premesso e prima di dare evidenza delle attività svolte nel corso del primo semestre 2025 si ricorda:

- che la società CTS Eventim ha in corso le attività di costruzione dell'Arena in seguito al rilascio del titolo abilitativo;
- che in data 12 dicembre 2023, il Comune di Milano ha convocato una seduta della Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza al fine di aggiornare circa l'attuazione tutti i Soggetti sottoscrittori dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma e che in quella sede è emerso (i) la presenza di due nuove società private - CTS Eventim e Lendlease SGR – che si occuperanno di una porzione, più o meno consistente, dell'attuazione delle previsioni progettuali e (ii) i ritardi accumulati nel rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione dei lavori di costruzione della nuova linea tranviaria e non imputabili al Soggetto Attuatore impediscono la messa in esercizio del servizio entro l'inizio della manifestazione olimpica; conseguentemente la Segreteria Tecnica ha concluso la seduta indicando la necessità di procedere con la convocazione di una seduta del Collegio di Vigilanza.
- che il 9 febbraio 2024 si è riunito il Collegio di Vigilanza al fine di aggiornare circa l'attuazione del Piano tutti i Soggetti sottoscrittori dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma. Il Collegio ha disposto, tra l'altro, al fine di garantire lo svolgimento della manifestazione olimpica, di: (i) dare mandato alla Segreteria Tecnica di farsi parte attiva presso gli enti competenti affinché assicurino tutte le attività necessarie volte a garantire l'accessibilità al sito olimpico; (ii) accogliere l'istanza presentata da LendLease al Comune di Milano e per l'effetto riconoscere alla stessa il ruolo di nuovo soggetto attuatore del Programma.

Con riferimento specifico alle attività infrastrutturali di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto in questione - si fa presente che i lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate sono stati avviati in data 19 giugno 2024, sono regolarmente in corso ed in fase di finalizzazione e completamento per consentire la messa in esercizio dell'opera entro lo svolgimento delle Olimpiadi: a tal proposito, si segnala che in linea con le previsioni, nel corso del mese di giugno è avvenuto il varo del nuovo ponte che rappresenta la lavorazione principale dell'intero appalto. Con riferimento ai lavori di costruzione della Via Toledo - che sono stati avviati in data 21 marzo - si segnala che procedono regolarmente e che, come per la precedente opera svincolo Mecenate, sono in fase di finalizzazione e completamento per consentire la messa in esercizio dell'opera entro la data di inizio delle Olimpiadi.

Nell'ambito delle proprie attività e in continuità con le determinazioni già assunte, in data 25 febbraio 2025 il Collegio di Vigilanza, prendendo atto dello stato di avanzamento dei lavori di attuazione delle previsioni del PII, ha dato mandato alla Segreteria Tecnica di attivarsi al fine di

verificare la possibilità di ospitare l'evento olimpico. In risposta a tale mandato, nella seduta del Collegio tenutasi il 10 luglio 2025 la Segreteria ha presentato un Accordo definito tra Comune di Milano, Fondazione Milano Cortina 2026 e i soggetti privati coinvolti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione che consentono di ospitare le Olimpiadi: il Collegio ne ha determinato l'approvazione. In base a questo Accordo, Risanamento dovrà realizzare la nuova linea tranviaria e la strada c.d. Diagonale dopo le Olimpiadi.

A tal proposito, riguardo ai progetti della nuova linea tranviaria e della strada c.d. Diagonale, questi hanno subito alcune variazioni in seguito all'approvazione dei Progetti di Coordinamento delle Unità di Coordinamento Progettuale 21G e 21H presentati da Lendlease. Sono state recepite le modifiche ed è stata depositata la documentazione rivista: il progetto della Diagonale è stato approvato nel mese di gennaio 2025 mentre il progetto della tranvia è stato oggetto di ulteriori modifiche richieste da ATM che dopo averlo formalmente approvato lo ha inviato all'ufficio ministeriale Ansfisa per l'autorizzazione finale all'esecuzione dell'opera previa l'esperimento di una procedura di gara a evidenza pubblica.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che 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 per l'annullamento della sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, n. 1664, pubblicata in data 11 luglio 2022e, inoltre, in data 10 febbraio 2023 Forumnet ha notificato a MSG ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato per l'annullamento della richiamata sentenza di primo grado emessa dal T.A.R. Lombardia, n. 1671/2022.

Milano Santa Giulia S.p.A. si è costituita in entrambi i giudizi il 3 gennaio 2023 e il 16 giugno 2023.

L'udienza di trattazione del ricorso proposto da Ametista si è tenuta presso il Consiglio di Stato il 24 novembre 2024, mentre l'udienza di trattazione del ricorso proposto da Forumnet il 6 febbraio 2025.

A seguito dello svolgimento delle udienze nelle date sopra indicate, entrambi i ricorsi sono stati trattenuti in decisione.

Il 28 febbraio 2025 è stata pubblicata la sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, n. 01759/2025, che ha respinto nel merito tutti i motivi di appello proposti da Ametista, confermando definitivamente la piena legittimità di tutti gli atti impugnati e, pertanto, dell'intera Variante al PII. Il 2 luglio 2025 la sezione IV del Consiglio di Stato, con sentenza n. 5719/2025 ha confermato la piena legittimità delle scelte urbanistiche adottate dall'Amministrazione comunale, ribadendo che l'Arena costituisce una infrastruttura strategica per le Olimpiadi invernali di Milano-Cortina 2026. Questa ultima pronuncia pone fine al contenzioso riguardante l'intera Variante al PII.

Con riferimento, infine, alle attività di bonifica relative al sito avviate in data 9 settembre 2021, si conferma di aver terminato la Macro Fase 1 con l'ottenimento della Certificazione di Avvenuta Bonifica dei diversi Lotti che la compongono. A tale riguardo si ricorda che il Progetto di Bonifica originario (POB) prevedeva l'esecuzione delle attività di bonifica in tre distinte fasi da concludersi entro il 2025 per consentire lo svolgimento dell'evento olimpico. Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni pubblicate, rispetto al cronoprogramma iniziale sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo in quanto l'ottenimento del rinnovo dell'autorizzazione dell'impianto di trattamento (di esclusiva competenza dell'appaltatore) è stato solo parziale per una revisione di pareri operata unilateralmente dagli Enti di controllo, revisione che ha comportato anche il coinvolgimento del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e che ha impedito il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato. Inoltre, ulteriori ritardi sono stati accumulati a causa del ritrovamento di materiale contenente amianto la cui gestione

comporta lavorazioni particolari che non consentono di mantenere la normale tempistica dei fronti di scavo.

Per queste ragioni, in sede di Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza del 12 dicembre 2023 è stata ipotizzata l'esecuzione delle attività di bonifica soltanto su una porzione del sito – quella destinata a ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento a Olimpiadi terminate. Nel merito, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024 ha preso atto della situazione determinando la necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante “la c.d. Variante 5” è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024 e in data 16 dicembre 2024 è divenuta efficace la sua approvazione, considerato che l'istruttoria tecnica si era conclusa positivamente il 21 agosto 2024.

In seguito alla approvazione della citata variante i lavori hanno subito una importante accelerazione e il 4 dicembre 2024 e il 24 aprile 2025 è stata certificata l'avvenuta bonifica di due Lotti nei quali è prevista, a carico di Lendlease SGR, la realizzazione di alcune delle opere di urbanizzazione funzionali all'evento olimpico. Successivamente, nel trimestre luglio-settembre 2025 è stata ottenuta la Certificazione di ulteriori 6 Lotti a cui si aggiungono le certificazioni ottenute nel mese di ottobre di altri 4 lotti.

Inoltre, si segnala che l'Amministrazione Comunale ha richiesto di verificare la possibilità di posticipare la bonifica di alcune aree a dopo lo svolgimento dell'evento olimpico poiché oggi tali aree sono in uso al cantiere del Pala Italia e la loro immediata bonifica rischia di comportare impatti negativi sulle lavorazioni in corso da parte di CTS Eventim per rispettare la scadenza olimpica. Tali aree, ricadenti nei lotti di bonifica 20B e 20C sono stati oggetto di una apposita Analisi di Rischio finalizzata a dimostrare la possibilità di realizzare e utilizzare opere di viabilità senza previa la bonifica dell'area: in data 21 agosto 2025 gli Enti hanno approvato detta Analisi posticipando, di fatto, la bonifica delle aree in argomento a dopo la conclusione dell'evento olimpico. Pertanto alla luce di quanto sopra esposto alla data di approvazione del presente resoconto sono stati ottenuti tutti i certificati di avvenuta bonifica per le aree destinate alle opere necessarie a garantire l'accessibilità alla Arena Palaitalia durante l'evento olimpico mentre rimangono da bonificare 3 lotti minori interclusi tra le suddette opere.

c) Iniziative di sviluppo immobiliare

- ***Via Grosio - Milano***

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl si riporta qui di seguito una sintesi dell'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 2023. La Conferenza dei Servizi convocata nel dicembre 2023 dal Comune di Milano per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori ha emesso la richiesta di integrazione documentale con scadenza per la consegna degli elaborati nel gennaio 2024. Tale consegna è stata puntualmente effettuata; pertanto, la società ha sollecitato l'Amministrazione a rilasciare il titolo edilizio ma a tale sollecito l'Amministrazione non ha dato seguito (tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale). In data 30 settembre 2024 è stato inoltrato all'Amministrazione un nuovo sollecito in tal senso al quale, in data 11 febbraio 2025, l'Amministrazione ha risposto con un preavviso di diniego di rilascio del Permesso di Costruire motivato dai rilievi mossi al Comune di Milano in virtù della contestata applicazione della normativa urbanistica regionale mossa al Comune medesimo dalla Procura della Repubblica. La società ha immediatamente controdedotto tali rilievi con riferimento ai contenuti di una serie di atti emessi nel passato

dall'Amministrazione e, anche, ai disposti normativi nazionali. Nonostante le motivate controdeduzioni, il Comune di Milano, in data 28 aprile 2025, ha inviato il provvedimento di diniego al rilascio del Permesso di Costruire indicando che, entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di emissione, verso tale provvedimento può essere opposta resistenza presso il Tribunale Amministrativo. Nel frattempo, sono già stati predisposti gli appositi studi di carattere ambientale per attestare la non necessità di prevedere attività di bonifica come la non necessità di prevedere opere di compensazione per potenziali impatti viabilistici e l'istruttoria relativa a queste due istanze si è conclusa positivamente.

Il mancato rilascio del titolo edilizio ha comportato un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare nonostante le opportunità che oggi offre il mercato milanese.

Tale situazione (che continua a perdurare tenuto anche conto delle sopra citate problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale di Milano) ha indotto la società a modificare il processo di valorizzazione di questa iniziativa accettando una proposta vincolante di acquisto dell'intero complesso immobiliare nello stato attuale ed a valori coerenti con quelli peritali nonché con il valore iscritto in bilancio. In data 22 maggio 2026 è stato sottoscritto apposito rogito notarile concernente la cessione del complesso immobiliare come meglio specificato nel successivo paragrafo.

Infine si segnala che alla luce di quanto descritto e degli accadimenti intercorsi, al fine di tutelare i propri interessi, la società ha deciso di procedere con il deposito di un ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale avverso il provvedimento di diniego di rilascio del Permesso di Costruire chiedendo il ristoro delle spese sostenute e dei danni patiti.

- ***Torri di Quartesolo – Vicenza***

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo – oggetto di un progetto di riqualificazione finalizzato, da un lato, alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e, dall'altro, alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico – si segnala che nel corso del terzo trimestre 2024 il Comune ha inviato una richiesta di integrazione documentale conseguente l'esame del progetto operato dalla Commissione Edilizia alla quale si è dato seguito con il deposito di una nota a controdeduzione delle osservazioni e di trasmissione dei documenti richiesti. Si resta ora in attesa dell'adozione del Piano. Parallelamente la Regione Veneto sta ingiustificatamente ritardando l'espressione di parere circa lo studio idraulico depositato per dimostrare l'abbattimento del rischio alluvionale rispetto a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione generale e questa inerzia sta provocando un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare: a tal proposito, la società – al fine di sollecitare l'emissione del suddetto parere - ha inviato all'Autorità di Bacino un sollecito circa la conclusione dell'istruttoria e nel corrente mese di settembre ha depositato il progetto delle misure compensative del rischio idraulico residuo derivante dallo studio idraulico all'esame della Regione Veneto.

d) Cessioni di immobili / partecipazioni

In data **22 maggio 2025** la controllata Ri. Rental S.r.l. – in coerenza con quanto precedentemente illustrato - ha stipulato un contratto di compravendita con Autotorino S.p.A. - quale acquirente - avente ad oggetto il complesso immobiliare ubicato in Milano, via privata Grosio, al prezzo di euro 26.100.000, oltre IVA a norma di legge. Tale prezzo - a valore coerente con quello peritale nonché con il valore iscritto in bilancio - è stato interamente corrisposto dalla società acquirente mediante il meccanismo del c.d. “deposito prezzo” presso il Notaio rogante il quale ha già provveduto, a seguito della trascrizione immobiliare del relativo atto di compravendita, al rilascio

del citato. Alla data di approvazione della presente relazione l'intero prezzo della compravendita è stato incassato dalla società venditrice.

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”**), si ricorda che in data 9 maggio 2023 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto l'atto di vendita del c.d. **“Lotto Arena”** sul quale sono state avviate e sono in corso le attività di costruzione della suddetta opera.

Si ricorda 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.

6 – Analisi situazione economica patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2025 espone un risultato netto negativo di 5,9 milioni di euro, contro un utile netto di 27,5 milioni di euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Come già anticipato si ricorda che l'esercizio 2024 - a partire dal dato semestrale - è stato negativamente influenzato dagli effetti correlati allo stanziamento effettuato per l'adeguamento del fondo bonifiche.

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, rinviano per ulteriori dettagli alle note illustrate 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 illustrate.

| | euro/000 | 30/09/2025 | 30/09/2024 | 31/12/2024 |
|---|----------|----------------|-----------------|-----------------|
| Ricavi | | 36.081 | 555 | 714 |
| Produzione interna | | (33.550) | 219 | 384 |
| Valore della produzione operativa | | 2.531 | 774 | 1.098 |
| Costi esterni operativi | | (6.265) | (9.195) | (11.817) |
| Valore aggiunto | | (3.734) | (8.421) | (10.719) |
| Costi del personale | | (2.671) | (2.419) | (3.349) |
| Margine operativo lordo | | (6.405) | (10.840) | (14.068) |
| Amm.ti, svalutazioni, perdite e accantonamenti | | (780) | (17.540) | (32.689) |
| Risultato operativo della gestione caratteristica | | (7.185) | (28.380) | (46.757) |
| Risultato dell'area accessoria | | (23) | (28) | (41) |
| Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) | | 222 | 950 | 1.041 |
| Risultato dell'area straordinaria | | - | - | - |
| Oneri finanziari | | (110) | (25) | (264) |
| Risultato lordo | | (7.096) | (27.483) | (46.021) |
| Imposte sul reddito | | 1.229 | (1) | 15 |
| Risultato derivante dalle attività di funzionamento | | (5.867) | (27.484) | (46.006) |
| Utile (perdita) da attività destinate alla vendita | | (50) | - | (1.450) |
| RISULTATO NETTO | | (5.917) | (27.484) | (47.456) |

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi correlati alla operazione Project Starfighter sottoscritti nel 2023, 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.

Il “Valore della produzione operativa”, pari a 2,5 milioni di euro, vede un lieve incremento rispetto al dato del 30 settembre 2024 al netto degli effetti rivenienti dalla cessione del complesso immobiliare di via Grosio MI che si quantificano in circa 1,4 milioni di euro.

I “costi esterni operativi” (pari a 6,3 milioni di euro) risultano essere in linea con quanto registrato nei primi nove mesi del 2024 al netto dei costi sostenuti per maggiori bonifiche pari a circa 3 milioni di euro; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 1,2 milioni di euro, quelli per costi legali, societari e

notarili risultano pari a 1,3 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 1,0 milioni di euro mentre gli oneri correlati all'ottenimento di fideiussioni sono pari a 0,7 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 2,1 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in lieve aumento rispetto a quanto rilevato nei primi nove mesi dello scorso esercizio a seguito di adeguamenti di natura contrattuale.

La voce “ammortamenti e accantonamenti” risulta in lieve incremento rispetto a quella della evidenziata al 30 settembre 2024 (senza ovviamente considerare lo stanziamento pari a circa 17 milioni di euro effettuato lo scorso anno per opere di ripristino ambientale)

Il “Risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) è riconducibile agli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide; il sensibile decremento è dovuto alla riduzione delle disponibilità liquide (come si evince anche dal prospetto della posizione finanziaria netta)

La voce “oneri finanziari” risultata sostanzialmente riconducibile agli oneri derivanti da beni e fabbricati in leasing e contabilizzati secondo il principio IFRS 16.

La voce imposte sul reddito si riferisce principalmente al rilascio delle imposte differite correlate alla cessione dell’immobile di via Grosio – MI intercorsa nel mese di maggio.

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

| | euro/000 | 30.09.25 | 31.12.24 | 30.09.24 |
|---|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Attività non correnti | | 3.924 | 8.828 | 9.590 |
| Attività correnti | | 107.712 | 125.162 | 121.180 |
| Attività e passività destinate alla vendita | | - | 450 | 1.900 |
| Passività non correnti | | (52.012) | (58.978) | (55.161) |
| Passività correnti | | (88.230) | (84.652) | (79.932) |
| CAPITALE INVESTITO NETTO | | (28.606) | (9.190) | (2.423) |
| Patrimonio netto di gruppo | | (751) | 5.166 | 25.138 |
| Patrimonio netto di terzi | | - | - | - |
| Totale patrimonio netto | | (751) | 5.166 | 25.138 |
| Posizione finanziaria netta | | (27.855) | (14.356) | (27.561) |
| MEZZI FINANZIARI NETTI | | (28.606) | (9.190) | (2.423) |

Nel corso periodo in commento il capitale investito netto ha visto i seguenti scostamenti per le singole voci di riferimento ovvero: le attività non correnti si riducono a causa delle riclassifica di crediti a breve termine, le attività correnti si decrementano a seguito delle cessioni di immobili e terreni mentre le passività non correnti si decrementano essenzialmente per l’utilizzo del fondo bonifiche e le passività correnti si incrementano per debiti di natura commerciale correlati alle attività di sviluppo (bonifiche e urbanizzazioni) in corso di realizzazione.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 0,8 (negativo) milioni di euro contro i 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

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

La sua composizione risulta essere la seguente:

| | euro/000 | 30.09.25 | 31.12.24 | 30.09.24 |
|---|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| A. Disponibilità liquide | | 2 | 4 | 2 |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | | 18.679 | 17.096 | 27.976 |
| C. Altre attività finanziarie correnti | | 11.524 | 0 | 0 |
| D. LIQUIDITÀ' | (A + B + C) | 30.205 | 17.100 | 27.978 |
| E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F) | | 307 | 614 | 307 |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente | | 171 | 154 | 56 |
| G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE | (E + F) | 478 | 767 | 363 |
| H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE | (G - D) | (29.727) | (16.332) | (27.616) |
| I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito) | | 0 | 0 | 0 |
| J. Strumenti di debito | | 0 | 0 | 0 |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | | 1.872 | 1.976 | 55 |
| L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE | (I + J + K) | 1.872 | 1.976 | 55 |
| M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO | (H + L) | (27.855) | (14.356) | (27.561) |

La “Posizione finanziaria netta” al 30 settembre 2025 avente saldo positivo risulta in aumento rispetto a quella del 31 dicembre 2024 in virtù dell’incasso del prezzo della cessione del complesso immobiliare di via Grosio – MI.

Di seguito in dettaglio una breve analisi della sua composizione

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 6,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi (commissioni bancarie su garanzie) per circa 0,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,2 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 1,9 milioni di euro relativa ai debiti per leasing a medio /lungo termine.

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.:

| | eu ^{ro} /000 | 30.09.25 | 31.12.24 | 30.09.24 |
|---|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| A. Disponibilità liquide | | 2 | 4 | 2 |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | | 18.139 | 16.149 | 27.873 |
| C. Altre attività finanziarie correnti | | 11.524 | 0 | 0 |
| D. LIQUIDITÀ' | (A + B + C) | 29.664 | 16.153 | 27.875 |
| E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F) | | 20.774 | 5.736 | 5.402 |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente | | 171 | 154 | 56 |
| G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE | (E + F) | 20.945 | 5.890 | 5.458 |
| H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE | (G - D) | (8.719) | (10.264) | (22.418) |
| I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito) | | 0 | 0 | 0 |
| J. Strumenti di debito | | 0 | 0 | 0 |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | | 1.872 | 1.976 | 55 |
| L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE | (I + J + K) | 1.872 | 1.976 | 55 |
| M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO | (H + L) | (6.847) | (8.287) | (22.362) |

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.
- l’**“Indebitamento finanziario corrente”** include esclusivamente i debiti vs le società controllate pari a circa 20,8 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,2 milioni di euro.
- l’**“Indebitamento finanziario non corrente”** include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 1,9 milioni di euro.

7 – Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2025 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 27,9 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

| | <i>30 set 24</i> | <i>31 dic 24</i> | <i>30 set 25</i> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro) | 27,6 <i>positiva</i> | 14,4 <i>positiva</i> | 27,9 <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 settembre 2025 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ribadisce altresì che al 30 settembre 2025 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 intervenuta nel 2023.

Rischi connessi ai debiti scaduti

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 settembre 2025 è di 0,4 milioni di euro contro i 6 milioni al 31 dicembre 2024. Alla data del 30 settembre 2025 non vi sono posizioni in contenzioso.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2025 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2025 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 settembre 2025 non sono in essere decreti ingiuntivi.

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 2024.

Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

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

Rischi connessi alla cybersecurity

Per quanto concerne eventuali rischi connessi alla cybersecurity la società è da sempre sensibile alla materia ponendo alta attenzione alle nuove soluzioni e tecnologie di sicurezza informatica. La società non è stata oggetto di attacchi informatici. Svolge una costante attività di controllo ed aggiornamento dei software di sicurezza dell'infrastruttura informatica, con formazione e sensibilizzazione dei dipendenti sulla prevenzione, oltre ad una efficace strategia di backup e disaster recovery.

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/09/2025
(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) | 15.627 | 10 | | (205) | (684) |
| Altre società Correlate | | | | | |
| Totale | 15.627 | 10 | | (205) | (684) |

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/09/2025
(euro/000)

| DESCRIZIONE | Ricavi | Altri Proventi | Costi per Servizi | Proventi Finanziari | Oneri Finanziari |
|---|--------|----------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Società Collegate e Joint Venture | | | | | |
| Società Correlate (Istituti di credito) | | | (611) | 132 | (5) |
| Altre società Correlate | | | | | |
| Totale | | | (611) | 132 | (5) |

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

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

Rapporti patrimoniali

| 30/09/2025 (euro/000) | | | | | | |
|---|--------------------|--------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| DESCRIZIONE | Crediti finanziari | Cassa | Crediti Commerciali | Pass. Finanziarie non correnti | Passività Finanziarie correnti | Debiti Commerciali |
| Società Controllate | | | 6.925 | | (20.467) | (8.526) |
| Società Correlate (Istituti di credito) | | 15.086 | 10 | | (205) | (684) |
| Altre società Correlate | | | | | | |
| Totale | 15.086 | | 6.935 | | (20.672) | (9.210) |

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

Rapporti economici

| 30/09/2025 (euro/000) | | | | | |
|---|--------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------|
| DESCRIZIONE | Ricavi | Altri Proventi | Costi per Servizi | Proventi Finanziari | Oneri Finanziari |
| Società Controllate | 1.070 | | (6.559) | 203 | (295) |
| Società Correlate (Istituti di credito) | | | (611) | 132 | (5) |
| Altre società Correlate | | | | | |
| Totale | 1.070 | | (7.170) | 335 | (300) |

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

10 – Eventi successivi

Non si rilevano eventi significativi successivi alla data del 30 settembre 2025

11 – Evoluzione prevedibile della gestione

L’attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l’anno 2025 sarà rivolta alla prosecuzione delle rilevanti e complesse attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. In particolare e nello specifico – anche a valle della sottoscrizione dell’Addendum al Development Framework Agreement del 29 giugno 2023 facente parte degli accordi di Project Starfighter - sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché quelle volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per lo svolgimento dell’evento olimpico invernale previsto nel primo trimestre 2026. Inoltre proseguirà l’attività di valorizzazione del complesso immobiliare sito in Torri di Quartesolo.

Alla luce di quanto sopra l’esercizio 2025 si prevede possa registrare (in assenza di eventi straordinari) sotto il profilo economico un risultato di segno negativo in linea rispetto a quello evidenziato nell’esercizio 2024 senza tenere ovviamente conto degli effetti negativi rivenienti dagli stanziamenti effettuati per maggiori oneri di bonifica e di altri costi non ricorrenti (pari complessivamente a circa 36 milioni di euro) registrati nel 2024.

12 – Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

| (migliaia di euro) | note | 30 settembre 2025 | 31 dicembre 2024 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Attività non correnti: | | | |
| Attività immateriali a vita definita | | 28 | 54 |
| Altri beni e diritti d'uso | 1) | 3.417 | 3.796 |
| Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto | 2) | 100 | 100 |
| Crediti vari e altre attività non correnti | 3) | 379 | 4.878 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | - | - |
| Attività per imposte anticipate | | - | - |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A) | | 3.924 | 8.828 |
| Attività correnti: | | | |
| Portafoglio immobiliare | 4) | 77.579 | 111.129 |
| Crediti commerciali, vari e altre attività correnti | 5) | 30.133 | 14.033 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | 10 | 10 |
| Attività finanziarie valutate al FV | 6) | 11.524 | - |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 7) | 18.681 | 17.100 |
| <i>di cui vincolate</i> | | 6.159 | 7.159 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | 15.627 | 8.918 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B) | | 137.917 | 142.262 |
| Attività destinate alla vendita | | | |
| di natura non finanziaria | | - | 450 |
| ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C) | | - | 450 |
| TOTALE ATTIVITA' (A + B + C) | | 141.841 | 151.540 |
| Patrimonio netto: | 8) | | |
| quota di pertinenza della Capogruppo | | (751) | 5.166 |
| quota di pertinenza dei Terzi | | | - |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (D) | | (751) | 5.166 |
| Passività non correnti: | | | |
| Passività finanziarie non correnti | 9) | 1.872 | 1.976 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | - | - |
| Benefici a dipendenti | | 1.861 | 1.801 |
| Passività per imposte differite | | 1.514 | 3.011 |
| Fondi per rischi e oneri futuri | 10) | 48.637 | 54.166 |
| Debiti vari e altre passività non correnti | | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E) | | 53.884 | 60.954 |
| Passività correnti: | | | |
| Passività finanziarie correnti | 11) | 478 | 768 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | 206 | 409 |
| Debiti tributari | | 473 | 865 |
| Debiti commerciali, vari e altre passività correnti | 12) | 87.757 | 83.787 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | 684 | 679 |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F) | | 88.708 | 85.420 |
| TOTALE PASSIVITA' (H = E + F) | | 142.592 | 146.374 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H) | | 141.841 | 151.540 |

Conto economico consolidato

| (migliaia di euro) | note | 30 settembre 2025 | 30 settembre 2024 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Ricavi | 13) | 35.040 | 111 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | | |
| Variazione delle rimanenze | 4) | (33.550) | 219 |
| Altri proventi | 14) | 1.041 | 444 |
| Valore della produzione | | 2.531 | 774 |
| Costi per servizi | 15) | (5.735) | (8.521) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | | |
| Costi del personale | | (2.671) | (2.419) |
| Altri costi operativi | 16) | (913) | (18.002) |
| RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' | | | |
| NON CORRENTI (EBITDA) | | (6.788) | (28.168) |
| Ammortamenti | 1) | (420) | (240) |
| Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti | | | |
| RISULTATO OPERATIVO (EBIT) | | (7.208) | (28.408) |
| Proventi finanziari | | 222 | 950 |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | 132 | 229 |
| Oneri finanziari | | (110) | (25) |
| <i>di cui con parti correlate</i> | | (5) | (6) |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | | (7.096) | (27.483) |
| Imposte sul reddito del periodo | 17) | 1.229 | (1) |
| RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | | (5.867) | (27.484) |
| Risultato netto da attività destinate alla vendita | | (50) | - |
| RISULTATO DEL PERIODO | | (5.917) | (27.484) |
| Attribuibile a: | | | |
| Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo | | (5.917) | (27.484) |
| Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi | | - | - |
| (euro) | note | | |
| Risultato per azione: | 8) | | |
| - da attività in funzionamento | | (0,0033) | (0,0153) |
| - da attività destinate alla vendita | | 0,0000 | 0,0000 |
| Risultato per azione: | | (0,0033) | (0,0153) |

Conto economico consolidato complessivo

| (migliaia di euro) | 30 settembre 2025 | 30 settembre 2024 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
|--------------------|----------------------|----------------------|

| | | |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| Risultato del periodo | (5.917) | (27.484) |
|------------------------------|----------------|-----------------|

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 | (5.917) | (27.484) |
|---|----------------|-----------------|

Attribuibile a:

| | | |
|--|---------|----------|
| Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo | (5.917) | (27.484) |
| <i>di cui derivanti da attività cessate</i> | (50) | - |
| Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi | - | - |

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2025

| (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 2025 | 107.690 | 0 | 0 | (102.524) | 5.166 | 0 | 5.166 |
| Movimenti del patrimonio netto | | | | | | | |
| Riduzione capitale - ex art. 2446 | (64.279) | | | 64.279 | | | |
| Utile (perdita) netto del periodo | | | | (5.917) | (5.917) | | (5.917) |
| Saldo al 30 settembre 2025 | 43.411 | 0 | 0 | (44.162) | (751) | 0 | (751) |

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2024

| (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 2024 | 107.690 | 0 | 0 | (55.068) | 52.622 | 0 | 52.622 |
| Movimenti del patrimonio netto | | | | | | | |
| Utile (perdita) netto del periodo | | | | (27.484) | (27.484) | | (27.484) |
| Saldo al 30 settembre 2024 | 107.690 | 0 | 0 | (82.552) | 25.138 | 0 | 25.138 |

4.4 Rendiconto finanziario consolidato

| (migliaia di euro) | 30 settembre 2025 | 30 settembre 2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO | | |
| Utile (perdita) del periodo | (5.917) | (27.484) |
| Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio: | | |
| Ammortamenti | 420 | 127 |
| Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni) | 50 | 113 |
| Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni) | (1.438) | |
| Variazione fondi | (5.469) | 2.369 |
| Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite) | (1.497) | (56) |
| Investimenti in portafoglio immobiliare | | (220) |
| Cessioni di portafoglio immobiliare | 26.100 | |
| Variazione netta delle attività commerciali | (11.718) | (9.540) |
| Variazione netta delle passività commerciali | 12.466 | 10.198 |
| <i>di cui parti correlate</i> | 5 | 6 |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A) | 12.997 | (24.493) |
| FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO | | |
| Investimenti in attività materiali | (15) | (89) |
| Cessioni di attività materiali | | |
| Investimenti in attività immateriali | - | (24) |
| Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie | 117 | 1.925 |
| <i>di cui parti correlate</i> | | |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B) | 102 | 1.812 |
| FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA | | |
| Incremento delle passività finanziarie | 328 | 307 |
| <i>di cui parti correlate</i> | 206 | 205 |
| Decremento delle passività finanziarie | (722) | |
| <i>di cui parti correlate</i> | (409) | |
| Variazione delle attività finanziarie valutate al FV | (11.524) | |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C) | (11.918) | 307 |
| Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D) | 400 | |
| FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D) | 1.581 | (22.374) |
| CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F) | 17.100 | 50.352 |
| Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G) | - | - |
| CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H=E+F+G) | 18.681 | 27.978 |

| (migliaia di euro) | 30 settembre 2025 | 30 settembre 2024 |
|--|----------------------|----------------------|
| INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTI FINANZIARIO: | | |
| Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere) | 2.043 | 111 |
| Imposte e tasse pagate | 994 | 2.784 |
| Interessi pagati | 86 | 11 |

13 – Note illustrative

Informazioni societarie

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Nervesa n. 21 che, di concerto con le società controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo Risanamento” o “il Gruppo”), prevede come congiunto oggetto principale l’attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 30 ottobre 2025.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2025 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2024 si segnala quanto segue:

- fusione per incorporazione di Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l. in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. il cui processo si è concluso nel corso del mese di dicembre 2024.

Le società sopra indicate avevano una limitata operatività e pertanto non hanno prodotto effetti sul perimetro di consolidamento.

Rispetto al 31 dicembre 2024 non si segnalano variazioni.

Al 30 settembre 2025 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

| Imprese: | 30.09.2025 | | |
|---|------------|----------|----------|
| | Italia | Estero | Totale |
| • controllate consolidate con il metodo integrale | 7 | - | 7 |
| Totale imprese | 7 | - | 7 |

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1^o gennaio 2025 sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024 alla quale si rimanda.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a

tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2025.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Uso di stime

La redazione del Resoconto intermedio di gestione, in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività, in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, delle passività di bilancio e sull'informatica relativa ad attività e passività potenziali alla data del Resoconto. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. 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 dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (perizie immobiliari, valutazione rischi per oneri ambientali, ecc.). Si ricorda inoltre che 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.

In particolare, il Gruppo Risanamento è impegnato nella realizzazione delle infrastrutture e delle attività di bonifica, contrattualmente previste dagli accordi siglati nell'ambito del Progetto Starfighter.

Tali attività presentano complessità nei processi autorizzativi e, con particolare riferimento alle bonifiche, i nuovi elementi conoscitivi che possono emergere in corso d'opera, nonché le varianti richieste dalle controparti e dagli enti autorizzativi potrebbero esporre Risanamento a responsabilità contrattuali con eventuali variazioni di costi di realizzazione.

Le eventuali passività potenziali cui è esposto il Gruppo Risanamento connesse a tali circostanze richiedono periodicamente un processo valutativo da parte dagli amministratori con il supporto degli esperti di cui gli stessi si avvalgono.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Altri beni e diritti d'uso

La voce, pari a 3.417 migliaia di euro (contro le 3.796 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), è composta da “*altri beni*” per 1.525 migliaia di euro (contro le 1.680 migliaia del precedente esercizio) e da “*diritti d'uso*” per 1.892 migliaia di euro (contro le 2.116 migliaia del precedente esercizio).

Di seguito si rappresentano i valori suddivisi tra “*altri beni*” e “*diritti d'uso*”:

| | 30/09/2025 | | | 31/12/2024 | | |
|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | Valore lordo | Fondi amm.to e svalutaz. | Valore netto | Valore lordo | Fondi amm.to e svalutaz. | Valore netto |
| Altri beni | 2.331 | 806 | 1.525 | 2.410 | 730 | 1.680 |
| TOTALE ALTRI BENI | 2.331 | 806 | 1.525 | 2.410 | 730 | 1.680 |

| | 30/09/2025 | | | 31/12/2024 | | |
|-----------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | Valore lordo | Fondi amm.to e svalutaz. | Valore netto | Valore lordo | Fondi amm.to e svalutaz. | Valore netto |
| Diritti d'uso fabbricati | 2.028 | 253 | 1.775 | 2.028 | 63 | 1.965 |
| Diritti d'uso altri beni | 243 | 126 | 117 | 320 | 169 | 151 |
| TOTALE DIRITTI D'USO | 2.271 | 379 | 1.892 | 2.348 | 232 | 2.116 |

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

| | 31/12/2024 | Incrementi | Decrementi | Amm.ti e svalutaz. | 30/09/2025 |
|--|--------------|------------|-------------|--------------------|--------------|
| Altri beni | 1.680 | | (5) | (150) | 1.525 |
| TOTALE ALTRI BENI | 1.680 | | (5) | (150) | 1.525 |
| Diritti d'uso fabbricati | 1.965 | | | (190) | 1.775 |
| Diritti d'uso altri beni | 151 | 32 | (12) | (54) | 117 |
| TOTALE DIRITTI D'USO | 2.116 | 32 | (12) | (244) | 1.892 |
| TOTALE ALTRI BENI E DIRITTI D'USO | 3.796 | 32 | (17) | (394) | 3.417 |

I “*diritti d'uso fabbricati*” si riferiscono al “right of use” della nuova sede legale ed operativa presa in locazione e contabilizzata secondo il principio contabile IFRS 16.

Gli “*altri beni*” sono principalmente composti dai costi sostenuti per la sistemazione e l'arredo dei nuovi uffici (leasehold improvements).

Non sono state rilevate svalutazioni nel corso del presente periodo.

Nota 2 – Titoli e partecipazioni valutati 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 3 – Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 379 mila euro (contro le 4.878 migliaia euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali.

Tale posta ricomprendeva, al 31 dicembre 2024, crediti opportunamente attualizzati verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” (pari a 4,4 milioni di euro) relativi a riaddebiti di costi sostenuti dal Gruppo a vantaggio dell’iniziativa Milano Santa Giulia che saranno oggetto di rimborso verosimilmente nel corso del secondo semestre del 2026.

Tali crediti sono stati riclassificati, nel presente Resoconto, tra i “*crediti commerciali, vari e altre attività correnti*”.

Nota 4 – Portafoglio immobiliare

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

| | 31/12/2024 | Incrementi | Decrementi | 30/09/2025 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prodotti in corso di lavorazione | 95.825 | | (33.550) | 62.275 |
| Prodotti finiti e merci | 15.304 | | | 15.304 |
| TOTALE | 111.129 | | (33.550) | 77.579 |

Rispetto al precedente esercizio si registra (i) la cessione dell’immobile sito in Milano via Grosio avvenuta nel corso del mese di maggio 2025 ad un prezzo di 26.100 migliaia di euro che ha permesso di rilevare una plusvalenza lorda di 1.438 migliaia di euro (ii) la cessione della nuda proprietà di due lotti di terreno dell’iniziativa Milano Santa Giulia, avvenute nel terzo trimestre 2025, ad un prezzo complessivo di 8.888 migliaia di euro pari al loro valore di carico. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo della Relazione sulla Gestione

Tra i *prodotti in corso di lavorazione* vi è (i) la quota residua di nuda proprietà sui terreni connessi all’iniziativa Milano Santa Giulia, per un valore di 62.226 migliaia di euro, sui quali è stato stipulato un contratto preliminare di vendita vincolante a favore del Fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” nell’ambito del perfezionamento dell’operazione Starfighter avvenuta nel corso del mese di giugno 2023 (ii) altri e minori per 49 migliaia di euro.

Nota 5 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 30.133 migliaia di euro contro le 14.033 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per 28.312 migliaia di euro, *crediti tributari* per 1.264 migliaia di euro ed *altri crediti* per 557 migliaia di euro.

Nota 6 – Attività finanziarie valutate al Fair Value

Alla fine del mese di settembre la società Risanamento ha affidato un importo di 12 milioni di euro a Investitori SGR (società dedicata alla gestione di grandi patrimoni facente parte del gruppo Allianz).

La gestione è prevista mediante investimenti in titoli obbligazionari di elevato rating con la possibilità smobilizzo – totale o parziale – immediata in caso di necessità.

L'investimento – pari a 11.524 migliaia di euro – è stato effettuato a ridosso della chiusura del presente Rendiconto pertanto si ritiene che il suo fair value, alla data del 30 settembre 2025, approssimi il suo valore nominale.

Nota 7 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano a 18.681 migliaia di euro (di cui euro 15.627 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 6,2 milioni di euro di cui euro 6 milioni sono stati vincolati a controgaranzia delle nuove fidejussioni emesse da Fonsai nel corso del mese di dicembre 2022, 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 8 – Patrimonio Netto

In data 19 giugno 2025 l'Assemblea degli azionisti tenutasi in seconda convocazione ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2024 che ha chiuso con una perdita pari a euro 47.285.523,45.

Tale perdita, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a euro 28.891.719,80 (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per euro 11.899.113,44), comporta – senza considerare le perdite 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) pari ad euro 38.039.808,69 - una riduzione del patrimonio netto a 43.411.382,39 euro, in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

L'assemblea ha pertanto adottato – in parte straordinaria – i provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod. Civ. ed ha deliberato:

- di coprire le perdite accertate – ad esclusione 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 integrale utilizzo degli utili a nuovo anno 2023 e riduzione del capitale sociale della società per euro 64.278.129,81 e pertanto da euro 107.689.512,20 a euro 43.411.382,39, 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 43.411.382,39 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.”* invariato il resto dell'articolo.

La delibera sopra indicata è stata depositata presso la Camera di Commercio competente in data 2 luglio 2025 ed iscritta in data 6 agosto 2025.

Sulla base di quanto sopra indicato, alla data del 30 settembre 2025, il capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 43.411.382,39 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 9 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 1.872 migliaia di euro (contro le 1.976 migliaia di euro del precedente esercizio).

Si tratta esclusivamente di debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all'applicazione del principio contabile IFRS 16.

Tale debito è principalmente connesso al Right of Use dei nuovi uffici ubicati in Via Nervesa 21 a Milano che, dal mese di ottobre del precedente esercizio, sono diventati la nuova sede legale e operativa del Gruppo Risanamento.

Nota 10 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è incrementata di 5.529 migliaia di euro, è così dettagliata:

| | 31/12/2024 | Incrementi | Decrementi | 30/09/2025 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia | 46.120 | | (5.889) | 40.231 |
| Altri fondi | 8.046 | 360 | | 8.406 |
| TOTALE | 54.166 | 360 | (5.889) | 48.637 |

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” che ammonta a 40.231 migliaia di euro.

Nella Relazione Finanziaria Annuale 2024 (a cui si rimanda per informazioni dettagliate sull'evoluzione delle tematiche inerenti la bonifica dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia), era stato effettuato uno stanziamento di 32,3 milioni di euro che si era reso necessario per adeguare il fondo esistente a seguito (i) della relazione tecnica inerente la fase post olimpica che evidenziava un sostanziale incremento dell'originaria stima dei costi di bonifica a finire nonché (ii) degli effetti derivanti dalla sottoscrizione dell'Addendum al DFA come indicato al paragrafo 5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo della Relazione sulla Gestione (iii) delle garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter.

Dalla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale, non si sono verificati eventi che hanno richiesto una rivisitazione del fondo rischi, pertanto, il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia al 30 settembre 2025 rappresenta la miglior stima ad oggi disponibile, elaborata sulla base delle ipotesi di costi a finire contenute nelle Varianti al POB, che riflettono sia le analisi e le risultanze dei lavori svolti fino ad oggi, sia le varianti richieste dai terzi interessati alle opere, al netto dei costi assunti dal Fondo Lendlease anche nell'ambito dell'Amended DFA.

Tra gli “*altri fondi*” si segnalano incrementi, pari a 360 migliaia di euro, relativi a oneri futuri definiti nel corso del mese di ottobre 2025.

Nota 11 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 478 migliaia di euro (di cui 206 mila euro verso parti correlate) contro i 768 mila euro dell'esercizio precedente, e sono così composte:

- debiti verso banche correnti per 307 mila euro (che si riferiscono esclusivamente a debiti – non scaduti – verso istituti di credito per commissioni su garanzie fidejussorie);
- debiti per locazioni scadenti entro i 12 mesi connessi all'applicazione del principio contabile IFRS 16, per 171 mila euro.

Nota 12 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

| | 30/09/2025 | 31/12/2024 | Variazione |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Caparre e acconti | 53.812 | 53.161 | 651 |
| Debiti verso fornitori | 32.254 | 29.093 | 3.161 |
| Debiti commerciali | 86.066 | 82.254 | 3.812 |
| Debiti verso enti previdenziali | 279 | 327 | (48) |
| Altre passività correnti | 1.412 | 1.206 | 206 |
| Debiti vari ed altre passività correnti | 1.691 | 1.534 | 157 |
| TOTALE | 87.757 | 83.787 | 3.970 |

Si segnala in particolare:

- la posta “*caparre e acconti*” che è relativa principalmente al saldo, al 30 settembre 2025, di acconti pari a circa 52,5 milioni di euro fatturati al fondo Lendlease MSG Heartbeat a valle degli accordi sottoscritti nell'ambito della operazione Project Starfighter sulla cessione della residua quota di nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia il cui prezzo complessivo era pari a circa 71,1 milioni di euro.
- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, ricomprende un debito, sorto a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter e maturato verso Lendlease MSG North S.r.l. pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'area Milano Santa Giulia.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per 684 migliaia di euro come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Nota 13 – Ricavi

I ricavi sono così composti:

| | 30/09/2025 | 30/09/2024 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Affitti e locazioni | 52 | 111 |
| Vendita di immobili | 26.100 | |
| Vendita aree | 8.888 | |
| TOTALE RICAVI | 35.040 | 111 |

I ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” nel periodo sono relativi ad alcuni locali e spazi dell’immobile di Milano via Grosio dati in locazione.

Nel corso del periodo si è registrata la cessione dell’immobile sito in Milano via Grosio per un importo di 26.100 migliaia di euro. Tale immobile era in carico a 24.662 migliaia di euro, si è dunque rilevata una plusvalenza linda di 1.438 migliaia di euro.

Infine si segnala che nel terzo trimestre 2025 è stata ceduta la nuda proprietà di due lotti di terreno dell’iniziativa Milano Santa Giulia ad un prezzo complessivo di 8.888 migliaia di euro pari al loro valore di carico.

Nota 14 – Altri proventi

Tale voce ammonta a 1.041 migliaia di euro (contro le 444 migliaia di euro del periodo precedente) ed è principalmente composta da ricavi connessi allo sviluppo dell’iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

Nota 15 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

| | 30/09/2025 | 30/09/2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni | 1.116 | 4.636 |
| Gestione immobili | 59 | 326 |
| Consulenze, legali e notarili | 1.295 | 838 |
| Commissioni su fidejussioni | 682 | 307 |
| Altri servizi | 2.583 | 2.414 |
| TOTALE COSTI PER SERVIZI | 5.735 | 8.521 |

Il sensibile decremento è imputabile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*”; infatti nel corso del primo semestre 2024 erano stati contabilizzati extra costi di bonifica principalmente riconducibili a materiale contenente amianto.

Si segnala anche un incremento della voce “*consulenze legali e notarili*” che nel presente periodo sono influenzate dai costi per legali correlati alla sottoscrizione del Term-sheet e all’Addendum al DFA.

Nota 16 – Altri costi operativi

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

| | 30/09/2025 | 30/09/2024 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| IVA indetraibile | 14 | 8 |
| Accantonamenti per rischi e oneri | 360 | 17.300 |
| IMU | 360 | 501 |
| Altri costi operativi | 179 | 193 |
| TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI | 913 | 18.002 |

Il sensibile decremento è imputabile esclusivamente alla voce “*accantonamenti per rischi ed oneri*” effettuato nel precedente periodo e connesso alla articolata e complessa attività di rivisitazione della stima dei costi di bonifica a finire a carico del Gruppo Risanamento (si rimanda alla Relazione Semestrale 2024 e alla Relazione Annuale 2024 per maggiori dettagli).

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 30 settembre 2025 è composta da 29 unità di cui 6 dirigenti e 23 impiegati e quadri.

Nota 17 –Imposte sul reddito del periodo

La voce “*imposte sul reddito del periodo*”, pari a 1.229 migliaia di euro positivi (contro 1 migliaio di euro negativi al 30 settembre 2024) si riferisce principalmente al rilascio delle imposte differite correlate alla cessione dell’immobile di via Grosio – MI intercorsa nel mese di maggio.

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.