



## RISANAMENTO SpA

### APPROVATA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2023

- **Utile consolidato netto di 18,7 milioni di euro, rispetto alla perdita consolidata netta di 14,3 milioni di euro al 30 giugno 2022**
- **Posizione finanziaria consolidata netta positiva pari a 136,8 milioni di euro che si confronta con quelle negative di 535 milioni di euro al 30 giugno 2022 e di 567,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022**
- **Patrimonio consolidato netto positivo pari a circa 60,7 milioni di euro rispetto a un patrimonio consolidato netto positivo di 81,4 milioni di euro al 30 giugno 2022 e per 42 milioni di euro al 31 dicembre 2022**
- **Perfezionato il closing dell'operazione "Project Starfighter" mediante la cessione dell'area Milano Santa Giulia ad un fondo comune di investimento di tipo chiuso per 648 milioni di euro (in linea con il fair market value) e con esdebitamento totale per il Gruppo Risanamento di complessivi 572 milioni di euro**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi il giorno 27 luglio 2023 sotto la presidenza del Dott. Claudio Calabi, ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023, che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

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

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

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 - fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

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

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

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

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

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

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

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

A tale riguardo si dà atto che:

- (i) in data 28 giugno 2023 il professionista indipendente Dott. Roberto Spada ha attestato il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. (il "Piano") approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante prevede le seguenti componenti:

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

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

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

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

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

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

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

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

Con il perfezionamento del Project Starfighter si conclude positivamente il percorso di valorizzazione dell'area di Milano S. Giulia avviato nel 2017, così da consentire il completamento del quartiere che rappresenta una centralità urbana di grande importanza, anche considerando che l'Arena di Milano Santa Giulia ospiterà diverse gare durante l'evento olimpico di Milano Cortina 2026.

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

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

La Vendita del Lotto Arena è stata stipulata in esecuzione dell'accordo vincolante (di seguito anche "Master Agreement"), già noto al mercato, sottoscritto tra le medesime parti in data 3 agosto 2021 e concernente la realizzazione e la gestione dell'arena che potrà ospitare eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale,

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

tra i quali, alcune competizioni olimpiche nel contesto delle Olimpiadi Invernali 2026 Milano-Cortina (l'“Arena”).

In esecuzione del Master Agreement, il corrispettivo della Vendita pari ad euro 20 milioni, oltre IVA, è stato e sarà corrisposto come segue:

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

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

\*\*\*\*\*

Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2023, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nelle attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica e degli accordi definitivi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter con Lendlease e gli istituti bancari, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché le attività propedeutiche alla predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena.

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

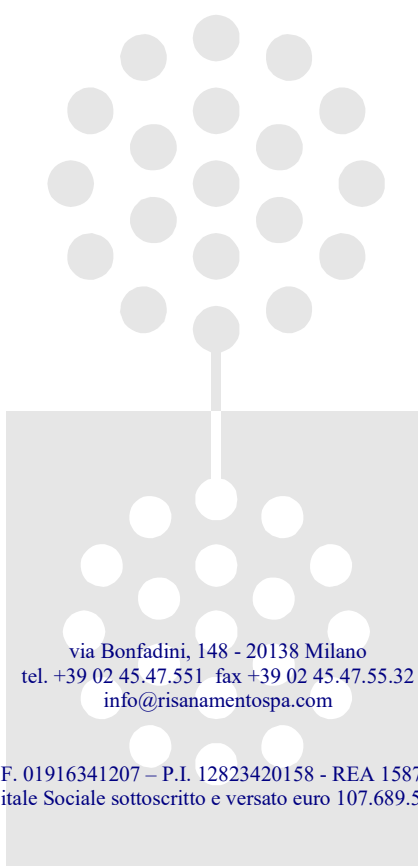
via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



RISANAMENTO SpA

## EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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



via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



## RISANAMENTO SpA

### **Note informative richieste in data 23 giugno 2017 dall'Autorità di vigilanza dei mercati (Consob) ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs n. 58/98**

In ottemperanza alla richiesta trasmessa alla Società dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con lettera del 23 giugno 2017, ai sensi dell'art. 114 del D. Lgs. n.58/98, Risanamento S.p.A. rende note le seguenti informazioni riferite al 30 giugno 2023.

\*\*\*\*

### **EVENTUALE MANCATO RISPETTO DEI COVENANT, DEI NEGATIVE PLEDGE E DI OGNI ALTRA CLAUSOLA DELL'INDEBITAMENTO DEL GRUPPO RISANAMENTO COMPORTANTE LIMITI ALL'UTILIZZO DELLE RISORSE FINANZIARIE, CON L'INDICAZIONE A DATA AGGIORNATA DEL GRADO DI RISPETTO DI DETTE CLAUSOLE**

In relazione all'indebitamento finanziario ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 giugno 2023 che alla data odierna non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ribadisce altresì che a seguito della intervenuta definizione dell'operazione Project Starfighter al 30 giugno 2023 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario in quanto - come già illustrato nel corpo del presente comunicato - tutte le posizioni precedentemente esistenti si sono estinte.

\*\*\*\*

### **APPROVAZIONE E STATO DI IMPLEMENTAZIONE DI EVENTUALI PIANI INDUSTRIALI E FINANZIARI DEL GRUPPO RISANAMENTO**

Il Consiglio di Amministrazione in data 2 febbraio 2023 ha approvato le Linee Guida Strategiche del gruppo Risanamento per il biennio 2023-2024 in continuità con quelle del biennio precedente. Al riguardo, come in precedenza illustrato, relativamente all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, nel semestre di riferimento, ha trovato attuazione l'Operazione Project Starfighter.

Per quanto concerne la valorizzazione degli ulteriori asset di Gruppo si segnala quanto segue:

#### **Immobile di via Grosio in Milano**

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022. Si attende entro

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

la fine dell'estate la convocazione da parte del Comune di Milano della Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori.

### **Immobile in Torri di Quartesolo (VI)**

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo sono proseguite le attività di progettazione per lo sviluppo urbanistico, in condivisione con l'amministrazione comunale, finalizzate da un lato alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e dell'altro alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico; è altresì proseguito lo studio di un masterplan complessivo dell'iniziativa, articolato in due stralci, attuabile per comparti e fasi separate, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022. Si prevede il deposito presso il protocollo del Comune entro la fine dell'estate.

\*\*\*\*

## **INFORMATIVA MENSILE - aggiornamento al 30 giugno 2023**

### **1. Posizione finanziaria netta:**

L'indebitamento netto è esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dagli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti" (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021) che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

Si ricorda, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti del presente Comunicato Stampa, che in data 30 giugno 2023 si è perfezionato il closing dell'Operazione "Project Starfighter".

Il perfezionamento del "Project Starfighter", che conclude positivamente il percorso di valorizzazione del principale asset del Gruppo – area di Milano Santa Giulia – avviato nel 2017, ha avuto un impatto considerevole nel Gruppo Risanamento sotto l'aspetto finanziario, come meglio evidenziato nei prospetti di Posizione Finanziaria Netta di seguito esposti.

Si ricorda inoltre che, in data 30 giugno 2023, è divenuta efficace la fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A. in Risanamento S.p.A.; di conseguenza i dati al 30 giugno 2023, di seguito esposti, della Capogruppo recepiscono gli effetti della fusione.



via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com





## RISANAMENTO SpA

La posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2023 è quella evidenziata nel seguente prospetto:

(valori in migliaia di euro)	30.06.23	31.05.23	
A. Disponibilità liquide	4	4	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	137.063	15.915	
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>137.067</b>	<b>15.919</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)	0	534.654	
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	172	172	
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>172</b>	<b>534.827</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(136.895)</b>	<b>518.907</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)	0	36.659	
J. Strumenti di debito	0	0	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	50	10.053	
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>50</b>	<b>46.711</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(136.845)</b>	<b>565.618</b>

Dall'analisi del prospetto si può notare come il principale effetto del closing dell'Operazione "Project Starfighter" si riflette nel totale esdebitamento del Gruppo Risanamento. Infatti, le voci "**E. Debito finanziario corrente**" e "**I. Debito finanziario non corrente**" – che accoglievano nei periodi precedenti l'indebitamento finanziario corrente e non corrente del Gruppo – risultano azzerate al 30 giugno 2023.

Di conseguenza il saldo della posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2023 evidenzia una disponibilità di cassa netta pari a circa 136,8 milioni di euro rispetto all'indebitamento finanziario netto di 565,6 milioni di euro registrato al 31 maggio 2023.

Più in dettaglio la posta "**B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide**", che al 30 giugno 2023 ammonta a 137,1 milioni di euro, ricomprende circa 6,2 milioni di euro (come nel mese precedente) che risultano vincolati e oggetto di garanzia.

Come sopra anticipato, si segnala nuovamente che nel corso del mese di luglio parte rilevante della liquidità (circa 122,1 milioni di euro) è stata versata all'erario a titolo di iva a debito generatasi nell'ambito della cessione dei diritti di superficie relativi all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

Per completezza si segnala che, come previsto dagli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione "Project Starfighter", in data 3 luglio 2023 sono stati incassati ulteriori importi – a diverso titolo – per complessivi 64,1 milioni di euro (di cui 11,5 milioni di euro relativi all'iva).



## RISANAMENTO SpA

La posizione finanziaria netta di Risanamento S.p.A. al 30 giugno 2023 è quella evidenziata nel seguente prospetto:

(valori in migliaia di euro)	30.06.23	31.05.23
A. Disponibilità liquide	4	3
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	136.767	1.423
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>136.771</b>
	<b>1.426</b>	<b>1.426</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)	4.694	442.078
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	36	29
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>4.730</b>
	<b>442.107</b>	<b>442.107</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(132.041)</b>
	<b>440.681</b>	<b>440.681</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)	0	36.659
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	50	34
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>50</b>
	<b>36.693</b>	<b>36.693</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(131.991)</b>
	<b>477.374</b>	<b>477.374</b>

Per i commenti della Posizione Finanziaria Netta di Risanamento S.p.A. si rimanda a quelli precedentemente formulati in merito ai dati consolidati.

Si segnala che la posta “**B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide**” ricomprende circa 6,2 milioni di euro che risultano vincolati e oggetto di garanzia.

## 2. Posizioni debitorie scadute

### Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- **Debiti commerciali**

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 giugno 2023 è di 0,5 milioni di euro contro gli 0,3 milioni di euro al 31 maggio 2023, mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come nel mese precedente.

- **Debiti tributari**

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

- **Debiti finanziari**

Alla data del 30 giugno 2023 non si segnalano debiti finanziari scaduti.

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



## RISANAMENTO SpA

### Posizioni debitorie scadute di Risanamento S.p.A.

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 giugno 2023 è di 0,5 milioni di euro contro 0,1 milioni di euro al 31 maggio 2023; i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come nel mese precedente.

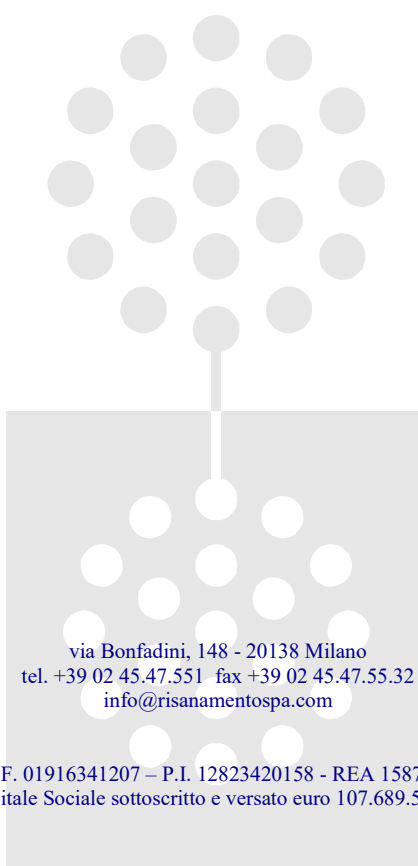
- Debiti tributari

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

- Debiti finanziari

Alla data del 30 giugno 2023 non si segnalano debiti finanziari scaduti.

Alla data del 30 giugno 2023 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro che è stato debitamente opposto nei termini di legge.



via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

### 3. Rapporti tra le società del gruppo e le entità correlate

#### RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2023

(euro/000)

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

31/05/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture						
Società Correlate (Istituti di credito)		15.905	10	(36.659)	(341.836)	(662)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>		<b>15.905</b>	<b>10</b>	<b>(36.659)</b>	<b>(341.836)</b>	<b>(662)</b>

#### RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2023

(euro/000)

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

31/05/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)				(338)	(4.370)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>(338)</b>	<b>(4.370)</b>



## RISANAMENTO SpA

### 4. Rapporti tra Risanamento S.p.A. e imprese controllate, collegate controllanti e correlate

#### RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	4.701		1.193		(4.694)	(2.060)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		136.758	10			(664)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>4.701</b>	<b>136.758</b>	<b>1.203</b>		<b>(4.694)</b>	<b>(2.724)</b>

31/05/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	64.047		1.193		(4.611)	(9.172)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		1.414	10	(36.659)	(248.834)	(662)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>64.047</b>	<b>1.414</b>	<b>1.203</b>	<b>(36.659)</b>	<b>(253.445)</b>	<b>(9.834)</b>

#### RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				32	(55)
Società Correlate (Istituti di credito)					(4.415)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>32</b>	<b>(4.469)</b>

31/05/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				582	(46)
Società Correlate (Istituti di credito)					(3.726)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>582</b>	<b>(3.772)</b>



## RISANAMENTO SpA

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. 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 comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

\*\*\*\*

La Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023, unitamente alla relazione della Società di Revisione, sarà messa a disposizione del pubblico, presso la sede sociale in Milano, via Bonfadini n. 148, nonché sul sito internet <http://www.risanamentospa.com/bilanci-e-relazioni/> e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket-Storage, all'indirizzo [www.emarketstorage.it](http://www.emarketstorage.it), nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Della messa a disposizione sarà altresì data comunicazione al mercato mediante pubblicazione di avviso finanziario.

Milano, 27 luglio 2023

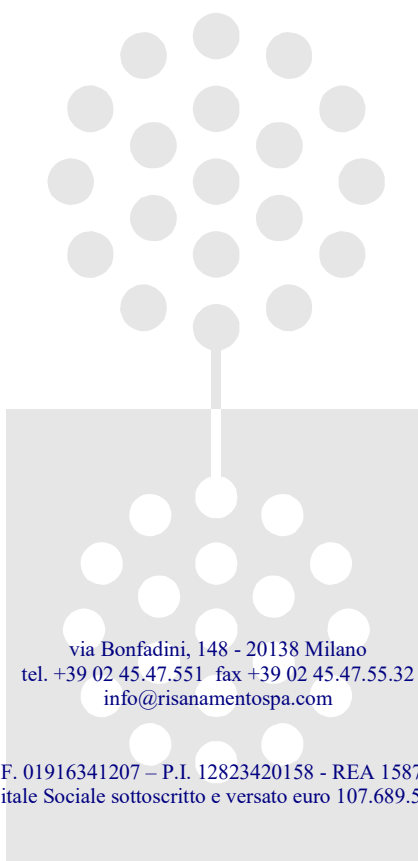
**Per informazioni:**

**Investor Relator:**

Giuseppe Colli  
Tel. +39 02 4547551

**Barabino & Partners S.p.A.:**

Sabrina Ragone  
[s.ragone@barabino.it](mailto:s.ragone@barabino.it)  
Carlotta Bernardi  
[c.bernardi@barabino.it](mailto:c.bernardi@barabino.it)  
Tel. +39 02 72023535



via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)

## Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

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

## Conto economico consolidato

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