



RISANAMENTO SpA

Spett.le

**BORSA ITALIANA SpA**

**CONSOB**

Milano, 6 maggio 2008

**L'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI HA APPROVATO IL BILANCIO AL 31.12. 2007**

Milano, 6 maggio 2007 – L'Assemblea degli azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato in data odierna il bilancio relativo all'esercizio 2007 che evidenzia in sintesi i seguenti dati consolidati:

	<u>31-dic-07</u> /000	<u>31-dic-06</u> /000
- <i>Valore della produzione</i>	469.968	331.708
- <i>Risultato operativo</i>	50.586	78.391
- <i>Risultato netto</i>	(91.663)	(8.702)
- <i>Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)</i>	3.030.847	2.342.100
- <i>Patrimonio netto del Gruppo</i>	408.062	469.607
- <i>Posizione finanziaria netta</i>	(2.502.530)	(1.699.662)

La Capogruppo chiude con una perdita netta di 14.472 mila euro (utile di 60.726 mila euro nel 2006).

I risultati civilistici e consolidati sono stati fortemente influenzati dalla sfavorevole congiuntura dei mercati finanziari che ha interessato soprattutto il settore immobiliare a causa della riduzione della liquidità disponibile per i nuovi investimenti da parte del sistema creditizio.

Risanamento S.p.A. ha risentito in modo particolare di tale contesto per la caratteristica del proprio *core business*, lo "sviluppo immobiliare", e per il rallentamento del programma di vendite che ha inevitabilmente penalizzato i risultati dell'esercizio.

Il valore complessivo di mercato del portafoglio immobiliare (per tale intendendosi il valore peritato o, per alcune immobilizzazioni di recente acquisizione o di importo non significativo, il

via Bagutta, 20 - 20121 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



## RISANAMENTO SpA

valore di libro) alla data del 31 dicembre 2007 è pari a circa 5,6 miliardi di euro, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci e si confronta con un totale di 3,1 miliardi di euro a valore di libro.

I principali investimenti effettuati nel 2007 sono stati:

- acquisizione di ventitre piani di un palazzo in 660 Madison Avenue in New York, nell'area del Plaza District, per 375 milioni di dollari (pari a circa 276,6 milioni di euro). Il prestigioso immobile ha una superficie di circa 24.000 mq ed è attualmente la sede del rinomato Department Store Barney's;
- acquisizione di complessi immobiliari a Milano in Galleria Passarella e Corso Vittorio Emanuele per un importo complessivo di 189,2 milioni di euro.

Tra i maggiori disinvestimenti segnaliamo l'alienazione del complesso immobiliare sito in Roma - viale Manzoni per il corrispettivo di 93 milioni di euro realizzando un margine lordo di 45 milioni di euro.

Al fine di facilitare le cessioni del patrimonio *trading*, in data 5 novembre 2007 la Società ha conferito ad IntesaSanPaolo S.p.A. e Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. un mandato avente ad oggetto un processo volto alla valorizzazione di taluni immobili di proprietà di Risanamento o di società dalla stessa controllate. Allo stato sono in corso vari contatti e trattative con soggetti nazionali ed internazionali interessati all'acquisto di diversi immobili oggetto del mandato. Il valore attribuito agli immobili oggetto del mandato dagli esperti indipendenti alla data del 31 dicembre 2007 è pari ad Euro 561 milioni circa.

Per quanto concerne gli aspetti finanziari, in data 22 febbraio 2007 si è conclusa con successo l'offerta di obbligazioni convertibili da parte di Risanamento S.p.A., indirizzata esclusivamente agli investitori istituzionali per un ammontare totale di 220 milioni di euro.

Per quanto concerne invece i progetti di sviluppo immobiliare, segnaliamo:

### **Milano Santa Giulia**

- Proseguono i lavori per il quartier generale Sky che al 31 dicembre 2007 hanno raggiunto l'avanzamento del 60%. Il lotto 1, costituito dagli edifici 1 e 2 dell'intero complesso, verrà consegnato nei primi 15 giorni di maggio. Il canone di affitto di tale lotto, che ha una superficie di circa 44.000 mq di uffici e studios oltre ai magazzini e posti auto interrati, ammonta a circa 10,6 milioni di euro. Il canone complessivo a regime, a fine 2009, sarà pari a circa 15,2 milioni di euro.
- Nella zona Rogoredo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha raggiunto un avanzamento dei lavori pari a circa il 70% per le primarie e il 15% per le secondarie.

via Bagutta, 20 - 20121 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



## RISANAMENTO SpA

- Relativamente al complesso residenziale denominato “ellisse” è stata ultimata la progettazione esecutiva e sono state presentate le denunce di inizio attività (DIA) relative a quattro fabbricati.

- E' proseguita la progettazione affidata ad architetti di primissimo piano, quali:

- Atelier Jean Nouvel

- Parte Ovest della Piazza del Lusso
- Luxury Hotel

- Foster + Partners

- Parte Est della Piazza del Lusso
- Palazzo uffici area Avenue
- Cinemall

- Cibic & Partners

- Palazzo dell'Orologio: NH Hotel, uffici e piattaforma commerciale

- Osoya Shaefer Architects

- Palazzo La Rinascente con comparto residenziale annesso
- Palazzo uffici area Avenue.

Nel corso dell'esercizio sono stati raggiunti importanti accordi con operatori internazionali quali: Dolce & Gabbana, La Rinascente, UCI Cinemas, Virgin Active e NH Hotel.

### Ex Area Falck

- Sono completate le demolizioni delle strutture metalliche e murarie.

- Sono state avviate le “prove pilota” sui terreni al fine di predisporre il progetto definitivo di bonifica.

- E' stata depositata lo scorso dicembre presso il Comune di Sesto San Giovanni, la proposta definitiva di P.I.I. per complessivi 1.301.000 mq circa, di cui di proprietà del Gruppo Risanamento 1.040.000 mq per funzioni private e 151.127 mq per funzioni di interesse generale.

Le funzioni private sono così ripartite:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ○ Residenziale            | 587.000 mq |
| ○ Uffici                  | 143.000 mq |
| ○ Artigianale/industriale | 100.000 mq |
| ○ Commercio               | 100.000 mq |
| ○ Funzioni compatibili    | 60.000 mq  |
| ○ Hotel                   | 50.000 mq  |

- Nel gennaio 2008 l'Architetto Renzo Piano ha presentato il progetto al Consiglio e alla Giunta Comunale di Sesto San Giovanni.

- L'approvazione definitiva del P.I.I. del progetto è prevista entro la fine del 2008.

via Bagutta, 20 - 20121 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



RISANAMENTO SpA

## Eventi che hanno caratterizzato il 1° trimestre del 2008

Il mutato scenario di mercato, oltre ad aver sensibilmente penalizzato i risultati del 2007, ha prodotto, a partire dalla fine dell'esercizio, una situazione di tensione finanziaria che ha condizionato l'attività di gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare.

In risposta a tale situazione Risanamento ha deciso di porre in essere specifiche azioni volte al recupero dell'equilibrio economico-finanziario nei prossimi esercizi, stante l'alta qualità degli attivi patrimoniali di cui il Gruppo dispone.

In sintesi tali azioni sono:

- accelerazione delle attività di cessione del patrimonio immobiliare *trading* nei prossimi 18 mesi;
- focalizzazione sulle trattative per la cessione degli immobili siti a Milano in Galleria Passarella e Corso Vittorio Emanuele;
- rafforzamento della funzione commerciale in cui si inserisce il mandato ad IntesaSanPaolo S.p.A. e Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. sopra menzionato;
- sottoscrizione del contratto di finanziamento per l'importo di 150 milioni di euro con IntesaSanPaolo, in data 17 aprile 2008, la cui prima erogazione è avvenuta in data 23 aprile 2008.

Nel mutato contesto dei mercati, l'Assemblea, al fine di rafforzare le competenze professionali al servizio del Gruppo, ha deliberato le nomine di due nuovi consiglieri nelle persone di Andrea Gandini e Angelo Testori; pertanto il numero dei membri del C.d.A. di Risanamento si incrementa da 8 a 10.

Con riferimento al *Total Return Equity Swap* avente ad oggetto originarie n. 4.078.500 azioni IPI S.p.A. si segnala che a seguito di un ultimo rinnovo della scadenza si è proceduto alla risoluzione dello stesso in data 23 aprile 2008, come da comunicazione ex art. 120 D.Lgs 58/98 diffuse nei termini di legge.

L'Assemblea ha infine deliberato di conferire l'incarico per la revisione contabile del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, per la revisione contabile limitata della relazione semestrale consolidata e per l'attività di controllo contabile, per il novennio 2008 - 2016, alla società di revisione PriceWaterHouseCoopers S.p.A.

via Bagutta, 20 - 20121 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



## RISANAMENTO SpA

Per quanto riguarda i risultati attesi nel 2008, l'attività della Risanamento S.p.A. sarà inevitabilmente influenzata dall'esito delle vendite del patrimonio immobiliare e dalla valorizzazione dei progetti di sviluppo, al fine di ottenere una riduzione dell'esposizione finanziaria ed un miglioramento del risultato economico rispetto all'esercizio precedente.

Per informazioni:

Ufficio Stampa:	Alberto Brunelli	+ 39.02/45.47.551	335/38.26.63
Ufficio Stampa:	Silvia Capuano	+39 02/45.47.551	335/62.39.582
Investor Relator:	Karim Ladjeri	+39 02.45.47.551	



via Bagutta, 20 - 20121 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.54  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)

Cap. Soc. Deliberato per Euro 300.443.371,82 Versato e Sottoscritto per Euro 282.566.897,82  
Rea 1587695 - Codice Fiscale 01916341207 - Partita Iva 12823420158