



RISANAMENTO SpA

Spett.le

Borsa Italiana S.p.A.

Consob

Milano, 05 maggio 2006

**L'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI APPROVA I RISULTATI AL 31/12/2005**

**UTILE DI 120 MLN. DI EURO**

**RISULTATO OPERATIVO 181,2 MILIONI DI EURO + 223% RISPETTO AL 2004**

**DIVIDENDO DI EURO 0,103 PER AZIONE + 268% RISPETTO A QUELLO DEL 2004**

**CAPITALIZZAZIONE € 1,646 MILIARDI AL 4 MAGGIO 2006**

L'Assemblea degli azionisti della Risanamento S.p.A. ha approvato in data odierna il bilancio relativo all'esercizio 2005, come da progetto approvato dal Consiglio di Amministrazione del 30 marzo 2006, che evidenzia dati eccellenti sotto il profilo reddituale, patrimoniale e di capitalizzazione.

Il bilancio consolidato chiude con un **utile netto di 120 milioni di euro** circa (3,9 milioni di euro circa nel 2004).

Il patrimonio immobiliare a valore di bilancio è pari a circa 2 miliardi di euro e si è incrementato di circa il 53% rispetto al 2004.

La capitalizzazione al 29 marzo 2006 è pari a 1,6 miliardi di euro con un rialzo superiore al 300% rispetto agli ultimi due anni. Di conseguenza, a partire dal 20 marzo 2006, gli strumenti finanziari di Risanamento S.p.A. sono stati trasferiti al segmento Blue-chip.

E' stata deliberata la distribuzione di un dividendo di euro 0,103 per azione in pagamento dal 22 giugno 2006 per complessivi 28 milioni di euro circa, più 268% rispetto a quello del 2004.

Si precisa come i valori illustrati siano stati elaborati sulla base dei principi contabili internazionali (IAS/IFRS), riclassificando e rettificando con gli stessi criteri il bilancio del 31/12/2004.



RISANAMENTO SpA

In sintesi, i principali risultati economico, patrimoniali e finanziari raffrontati con il precedente esercizio, sono i seguenti:

|  | 31 dicembre 2005<br>(milioni euro) | 31 dicembre 2004<br>(milioni euro) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Valore della<br>Produzione                       | 544,9                              | 500,5                              |
| Risultato Operativo                              | 181,2                              | 56,1                               |
| Utile netto                                      | 119,6                              | 3,8                                |
| Patrimonio<br>immobiliare (valore<br>a bilancio) | 1.931,2                            | 1.259,6                            |
| Posizione<br>finanziaria netta                   | (1.228,1)                          | (886,3)                            |

L'indebitamento si incrementa di 341 milioni di euro rispetto al 2004 nonostante i nuovi investimenti immobiliari per 1 miliardo di euro.

La Capogruppo ha chiuso l'esercizio 2005 **con un risultato netto pari a 115 milioni di euro** che si raffronta con un utile netto di 3 milioni di euro nel 2004. **La posizione finanziaria netta positiva di euro 182 milioni circa, è migliorata di circa 100 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2004.**

*Tra le maggiori operazioni di vendita che hanno caratterizzato la gestione del 2005, segnaliamo:*

- l'alienazione della quota di controllo di IPI S.p.A. pari ad azioni n° 26.509.687 (65%) per 185 milioni di euro circa, generando una plusvalenza di 60 milioni di euro;
- la vendita di un portafoglio immobiliare ex Enel per 253 milioni di euro circa, con una plusvalenza di 80 milioni di euro;
- la cessione dell'area di Porta Vittoria ad un prezzo complessivo pari a 145 milioni di euro che ha generato una plusvalenza pari a 80 milioni di euro;
- l'accordo per la vendita di una porzione delle aree ex Falck pari a 180.000 mq/slp per un controvalore di 200 milioni di euro;
- la cessione di una porzione di area facente parte del progetto denominato Milano Santa Giulia destinata all'edilizia convenzionata, per un prezzo complessivo di euro 145 milioni;
- il preliminare di vendita di alcuni immobili da edificare nell'area Milano Santa Giulia a destinazione terziario/residenziale per un importo complessivo di circa 200 milioni di euro.



RISANAMENTO SpA

***Tra i maggiori nuovi investimenti immobiliari che hanno caratterizzato la gestione del 2005, segnaliamo:***

- l'acquisizione, tramite veicolo societario, delle aree ex Falck in Sesto San Giovanni per un prezzo di 88 milioni di euro con un valore attribuito all'area pari a 215 milioni di euro;
- l'acquisizione di un portafoglio immobiliare di pregio ubicato nel Triangolo d'Oro in Parigi per un controvalore pari a 372 milioni di euro. Il mix funzionale dei complessi si contraddistingue per la presenza di boutique di alta moda e uffici locati a grandi compagnie internazionali;
- l'acquisto di 4 immobili siti in Roma per 217 milioni di euro. Tre degli immobili sono attualmente locati, fra i quali risulta l'agenzia delle Nazioni Unite World Food Programme;
- l'acquisto, mediante apposito veicolo societario, di 5 immobili a destinazione commerciale e industriale per un prezzo pari a 24,5 milioni di euro con un valore attribuito all'area di 73 milioni di euro. Tutti gli immobili ubicati in Roma, Milano e Napoli, sono attualmente locati a Fiat Auto;
- l'acquisto di immobili a destinazione terziario/commerciale situati in importanti città italiane, per un importo di circa 60 milioni di euro.

***Per quanto riguarda i maggiori progetti di sviluppo segnaliamo i principali eventi:***

- sottoscrizione con il Comune di Milano della Convenzione per l'attuazione del P.I.I. relativa al progetto Milano Santa Giulia;
- presentazione del prototipo dell'"appartamento ideale" a Milano Santa Giulia, firmato dall'architetto Norman Foster;
- incarico all'architetto Renzo Piano della progettazione urbanistica delle aree ex Falck in Sesto San Giovanni, dove sono già iniziate le opere di demolizione dei capannoni e degli edifici non vincolati come memoria storica.

***Gli eventi che hanno caratterizzato il primo trimestre 2006, sono:***

- la dismissione dello storico patrimonio immobiliare in Napoli con l'alienazione dell'intera partecipazione nella *Risanamento & Sviluppo Napoli S.p.A.*, ora denominata "Sviluppo Napoli S.p.A.", ed il 51% del capitale sociale della *Geolidro S.p.A.*, per un importo complessivo di circa 48 milioni di euro. L'operazione nel complesso ha generato una plusvalenza pari a circa 19 milioni di euro;
- la firma di un preliminare per l'acquisto di un immobile di prestigio situato nel cuore di Parigi per un importo di 230 milioni di euro. Con tale acquisto il patrimonio immobiliare di Risanamento in Parigi ammonta a valore di bilancio a circa 800 milioni di euro;
- il preliminare per la vendita di due iniziative di sviluppo ubicate a Rho (Mi) e Chivasso (To) per un prezzo rispettivamente pari a Euro 35 milioni e Euro 15 milioni con una plusvalenza di Euro 24 milioni circa;



RISANAMENTO SpA

- il preliminare per l'acquisto del 50% della società Mariner proprietaria dell'immobile ubicato in Via Bagutta, 8 a Milano, con l'opzione di acquisto di un ulteriore 35%, ad un prezzo determinato sulla base di un valore di riferimento dell'immobile pari a Euro 89 milioni;
- l'acquisto da parte di Risanamento del 50% della società Immobiliare Turati, proprietaria di un immobile in via Turati, e il 50% della società Aedilia 1, proprietaria di un immobile in piazza Diaz, per un prezzo determinato sulla base di un valore di riferimento dell'immobile in Via Turati pari a Euro 104 milioni e dell'immobile in Piazza Diaz pari a Euro 94 milioni.

Tali eventi confermano la “vision” del Gruppo Risanamento, orientata alla focalizzazione su portafogli immobiliari di elevato pregio ed iniziative di sviluppo ad alto potenziale come Milano Santa Giulia e le aree ex Falck, e sulla diversificazione geografica, in particolare consolidando la propria posizione in Parigi.

Per quanto attiene i prevedibili sviluppi della gestione, si ritiene che i risultati complessivi dell'esercizio 2006 continueranno ad essere molto interessanti confortati dalle operazioni che si sono concretizzate nel primo trimestre del 2006, nonché dai programmi di sviluppo della società.

### **Adozione degli standard contabili internazionali**

Il bilancio consolidato è stato redatto in seguito all'entrata in vigore del Regolamento europeo del luglio 2002, secondo gli IAS/IFRS, mentre per quanto riguarda il bilancio di esercizio gli stessi principi saranno adottati a partire dall'esercizio 2006, secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 1 del DL.38 del 28 febbraio 2005.

Pertanto, al fine di permettere un adeguato raffronto con le risultanze contabili consolidate del precedente esercizio, si è provveduto a riclassificare e rettificare il bilancio al 31 dicembre 2004 in base ai principi contabili internazionali e in “Appendice” al bilancio è riportata l'informativa relativa alla transizione con i prospetti di riconciliazione e le idonee note esplicative.

L'assemblea ha altresì deliberato la nomina, per il triennio 2006-2008, del Consiglio di Amministrazione, riconfermando tutti gli amministratori uscenti e ha attribuito la carica di Presidente al cav. Luigi Zunino.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa – Alberto Brunelli – 02/45.47.551 – 335/38.26.63

Investor Relator – Mauro Ferone – 02/45.47.551