



RISANAMENTO SpA

Spett. le

**Borsa Italiana S.p.A.  
Consob**

## COMUNICATO STAMPA

### Risultati al 1° trimestre 2007

Milano, 14 maggio 2007

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., sotto la presidenza del cav. Luigi Zunino, ha approvato la relazione trimestrale al 31 marzo 2007 che espone a livello consolidato i seguenti risultati:

- **Valore della Produzione** 41,5 milioni di euro (44,9 milioni di euro primo trimestre 2006)
- **Risultato operativo** 3,8 milioni di euro (14,5 milioni di euro primo trimestre 2006)
- **Risultato netto negativo** 15,4 milioni di euro (utile 3,4 milioni di euro primo trimestre 2006)
- **Indebitamento finanziario netto** 1.764 milioni di euro (1.699,7 al 31.12.2006)
- **Valore a bilancio del patrimonio immobiliare** 2.394 milioni di euro (2.342 milioni di euro al 31.12.06)

I risultati del 1° trimestre sono coerenti con il core business di un developer, nonché in linea con la strategia già da tempo perseguita di mantenere in portafoglio la gran parte degli immobili a reddito anche quelli in via di costruzione.

Inoltre, l'attività complementare delle vendite immobiliari si concentra in modo significativo negli ultimi mesi del 2007.

#### I principali fatti del primo trimestre sono stati:

- Sono proseguite regolarmente, secondo le previsioni, le attività di sviluppo di Milano Santa Giulia e dell'ex area Falck.
- Intesa – San Paolo e Hypo Real Estate hanno concesso una linea di credito di 726 milioni di euro circa dedicata allo sviluppo del comparto residenziale di Milano Santa Giulia.
- Il 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 di 220 milioni di euro, che si è perfezionata il 10 maggio 2007.

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



RISANAMENTO SpA

Per quanto riguarda il risultato economico atteso per tutto il 2007, si ritiene che il medesimo sarà in miglioramento rispetto a quello del 1° trimestre. Sotto il profilo finanziario è previsto un contenuto incremento dell'indebitamento rispetto a quello di fine 2006 dovuto anche all'inizio delle costruzioni del comparto residenziale di Milano Santa Giulia.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Comunicazione & R.E. – Alberto Brunelli – 02/4547551 – 335/382663

Ufficio Stampa – Silvia Capuano – 02/4547551 – 335/6239582

Investor Relator – Karim Ladjeri – 02/4547551



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



## RISANAMENTO SpA

### STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	note	31.3.2007 (a)	31.12.2006 (b)	31.3.2006	variazioni (a-b)
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		603	635	591	(32)
- Attività immateriali a vita definita		603	635	591	(32)
Attività materiali	1)				
- Investimenti immobiliari		1.051.411	1.039.480	545.857	11.931
- Altri beni		8.981	7.593	4.217	1.388
		1.060.392	1.047.073	550.074	13.319
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		49.858	49.291	3.983	567
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)		29.356	32.759	32.666	(3.403)
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		48.917	42.815	21.767	6.102
<i>di cui con parti correlate</i>		28.609	29.131	18.227	(522)
- Crediti vari e altre attività non correnti		599	603	539	(4)
		128.730	125.468	58.955	3.262
		48.053	42.352	40.417	5.701
Attività per imposte anticipate					
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.237.778</b>	<b>1.215.528</b>	<b>650.037</b>	<b>22.250</b>
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	1.342.542	1.302.620	1.402.274	39.922
Lavori in corso su ordinazione					
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	82.173	76.640	54.096	5.533
<i>di cui con parti correlate</i>		2.637	2.637	571	
Titoli e partecipazioni		753	686	587	67
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti		1.077	81	5.082	996
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		40.865	48.105	40.086	(7.240)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>1.467.410</b>	<b>1.428.132</b>	<b>1.502.125</b>	<b>39.278</b>
Attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria					
di natura non finanziaria					
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>					
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>2.705.188</b>	<b>2.643.660</b>	<b>2.152.162</b>	<b>61.528</b>
Patrimonio netto:					
quota di pertinenza della Capogruppo		457.679	469.607	501.884	(11.928)
quota di pertinenza dei Terzi					
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>457.679</b>	<b>469.607</b>	<b>501.884</b>	<b>(11.928)</b>
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	5)	1.462.372	1.448.356	1.071.482	14.016
Benefici a dipendenti		939	876	598	63
Passività per imposte differite		123.811	121.262	76.035	2.549
Fondi per rischi e oneri futuri		32.451	32.378	26.830	73
Debiti vari e altre passività non correnti		7.391	7.854	4.867	(463)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>1.626.964</b>	<b>1.610.726</b>	<b>1.179.812</b>	<b>16.238</b>
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	5)	391.078	342.993	224.375	48.085
Debiti tributari		5.001	5.650	23.804	(649)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	6)	224.466	214.684	222.287	9.782
<i>di cui con parti correlate</i>		4.094	4.069	4.656	25
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>620.545</b>	<b>563.327</b>	<b>470.466</b>	<b>57.218</b>
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:					
di natura finanziaria					
di natura non finanziaria					
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>					
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)</b>		<b>2.247.509</b>	<b>2.174.053</b>	<b>1.650.278</b>	<b>73.456</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>2.705.188</b>	<b>2.643.660</b>	<b>2.152.162</b>	<b>61.528</b>

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



## RISANAMENTO SpA

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	note	1° trimestre	1° trimestre	Anno 2006	variazioni	
		2007 (a)	2006 (b)		assolute	%
Ricavi	7)	12.461	27.432	215.371	(14.971)	(55)
Variazione delle rimanenze		21.976	(108)	61.722	22.084	(20.448)
Altri proventi	8)	7.029	17.600	54.615	(10.571)	(60)
<i>di cui con parti correlate</i>			429	1.386	(429)	(100)
Valore della produzione		41.466	44.924	331.708	(3.458)	(8)
Acquisti di immobili				(89.798)		
Costi per servizi	3)	(27.520)	(20.962)	(107.064)	(6.558)	31
<i>di cui con parti correlate</i>		(37)	(38)	(153)	1	(3)
Costi del personale		(1.985)	(1.485)	(7.253)	(500)	34
Altri costi operativi		(3.385)	(2.819)	(44.242)	(566)	20
<i>di cui non ricorrenti</i>				(21.749)		
<i>di cui con parti correlate</i>		(760)	(470)	(1.878)	(290)	62
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>8.576</b>	<b>19.658</b>	<b>83.351</b>	<b>(11.082)</b>	<b>(56)</b>
Ammortamenti		(4.706)	(5.111)	(13.634)	405	(8)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attivita' non ricorrenti		(39)		8.674	(39)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>3.831</b>	<b>14.547</b>	<b>78.391</b>	<b>(10.716)</b>	<b>(74)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	2)	765	(123)	(1.338)	888	(722)
Proventi finanziari		1.638	389	9.096	1.249	321
<i>di cui con parti correlate</i>		379	133	1.116	246	185
Oneri finanziari		(25.761)	(13.429)	(89.575)	(12.332)	92
<i>di cui con parti correlate</i>		(18)	(31)	(99)	13	(42)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(19.527)</b>	<b>1.384</b>	<b>(3.426)</b>	<b>(20.911)</b>	<b>(1.511)</b>
Imposte sul reddito del periodo		4.067	2.014	(5.276)	2.053	102
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(15.460)</b>	<b>3.398</b>	<b>(8.702)</b>	<b>(18.858)</b>	<b>(555)</b>
Utile (perdita) netto da attivita' destinate alla vendita						
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>(15.460)</b>	<b>3.398</b>	<b>(8.702)</b>	<b>(18.858)</b>	<b>(555)</b>
Attribuibile a:						
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(15.460)		3.398	(8.702)	(18.858)
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi						

(euro)	note	1° trimestre	1° trimestre	Anno 2006	variazioni	
		2007 (a)	2006 (b)		assolute	%
- Utile per azione base: - da attivita' in funzionamento - da attivita' destinate alla vendita		(0,06)	0,01	(0,03)	(0,07)	700
- Utile per azione base		(0,06)	0,01	(0,03)	(0,07)	700
- Utile per azione diluita: - da attivita' in funzionamento - da attivita' destinate alla vendita		(0,06)	0,01	(0,03)	(0,07)	700
- Utile per azione diluita		(0,06)	0,01	(0,03)	(0,07)	700

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