



RISANAMENTO SpA

Spett.le

Borsa Italiana S.p.A.

Consob

Milano, 30 marzo 2006

RISANAMENTO COMUNICA I RISULTATI DELL'ESERCIZIO 2005

UTILE NETTO 120 MILIONI 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 1,6 MILIARDI DI EURO (AL 29 MARZO 2006)

Il CdA della Risanamento S.p.A., sotto la presidenza del Cav. Luigi Zunino, ha approvato in data odierna il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2005, 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.

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 – finanziari raffrontati con il precedente esercizio, sono i seguenti:

	31 dicembre 2005 (milioni euro)	31 dicembre 2004 (milioni euro)
Valore della Produzione	544,9	500,5
Risultato Operativo	181,2	56,1
Utile netto	119,6	3,8
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	1.931,2	1.259,6
Posizione 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.**

All'Assemblea degli azionisti verrà proposto un dividendo pari ad euro 0,103 per azione con un esborso totale di 28 milioni di euro circa, in pagamento dal 22 giugno 2006.

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;



RISANAMENTO SpA

- 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.

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 opera 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.



RISANAMENTO SpA

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.

Si precisa che i dati indicati non sono stati ancora verificati dalla Società di Revisione incaricata e dal Collegio Sindacale.



RISANAMENTO SpA

GRUPPO RISANAMENTO

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2005

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(migliaia di euro)		31.12.2005 note (a)	31.12.2004 (b)	variazioni (a-b)
Attività non correnti:				
Attività immateriali				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	1)	17.889	(17.889)	
- Attività immateriali a vita definita	2)	1.008	942	66
	3)	1.008	18.831	(17.823)
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari		536.383	98.950	437.433
- Beni in locazione finanziaria		327.002	4.418	327.002
- Altri beni di proprietà		4.333	(85)	
		867.718	103.368	764.350
Altre attività non correnti	4)			
- Partecipazioni		43.366	12.309	31.057
- Titoli e crediti finanziari		12.526	30.876	(18.350)
- Crediti vari e altre attività non correnti			703	(703)
		55.892	43.888	12.004
Attività per imposte anticipate	5)	34.043	28.999	5.044
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		958.661	195.086	763.575
Attività correnti:				
Portafoglio immobiliare	6)	1.067.891	1.160.650	(92.759)
Lavori in corso su ordinazione	6)		558	(558)
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	7)	61.330	83.120	(21.790)
Titoli e partecipazioni	8)	1.007	2.731	(1.724)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	9)	1.549	386	1.163
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10)	50.399	30.155	20.244
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		1.182.176	1.277.600	(95.424)
Attività destinate alla vendita:	11)			
di natura finanziaria			111.008	(111.008)
di natura non finanziaria			140.479	(140.479)
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)			251.487	(251.487)
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		2.140.837	1.724.173	416.664
Patrimonio netto:	12)			
quota di pertinenza della Capogruppo		500.657	385.026	115.631
quota di pertinenza dei Terzi		40	43.914	(43.874)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		500.697	428.940	71.757
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	13)	963.096	273.951	689.145
Benefici a dipendenti	14)	1.002	1.126	(124)
Passività per imposte differite	5)	80.051	38.815	41.236
Fondi per rischi e oneri futuri	15)	27.271	23.568	3.703
Debiti vari e altre passività non correnti				
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		1.071.420	337.460	733.960
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	16)	330.546	676.583	(346.037)
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	17)	238.174	166.980	71.194
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		568.720	843.563	(274.843)
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	11)			
di natura finanziaria			96.882	(96.882)
di natura non finanziaria			17.328	(17.328)
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)			114.210	(114.210)
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		1.640.140	1.295.233	344.907
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		2.140.837	1.724.173	416.664



RISANAMENTO SpA

GRUPPO RISANAMENTO

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2005

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	note	31 dicembre	31 dicembre	variazioni	
		2005 (a)	2004 (b)	assolute (a-b)	%
Ricavi	21)	705.110	236.239	468.871	198
Variazione delle rimanenze		(276.894)	247.293	(524.187)	(212)
Altri provventi	22)	116.718	16.988	99.730	587
Valore della produzione		544.934	500.520	44.414	9
Acquisti di immobili	23)	(270.470)	(366.284)	95.814	(26)
Costi per servizi	24)	(99.723)	(53.174)	(46.549)	88
Costi del personale	25)	(6.492)	(5.351)	(1.141)	21
Altri costi operativi	26)	(15.905)	(24.683)	8.778	(36)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		152.344	51.028	101.316	199
Ammortamenti	2,3)	(14.622)	(1.076)	(13.546)	1.259
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	27)	43.540	6.156	37.384	607
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		181.262	56.108	125.154	223
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	4)	3.929	(1.328)	5.257	(396)
Proventi finanziari	28)	6.433	893	5.540	620
Oneri finanziari	29)	(63.822)	(55.874)	(7.948)	14
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		127.802	(201)	128.003	(63.683)
Imposte sul reddito del periodo		(8.114)	(1.025)	(7.089)	692
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		119.688	(1.226)	120.914	(9.862)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita			5.114	(5.114)	(100)
UTILE DEL PERIODO		119.688	3.888	115.800	2.978
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo		119.663	1.211	118.452	9.781
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		25	2.677	(2.652)	(99)
(euro)	note	(a)	(b)	variazioni	
				assolute (a-b)	%
- Utile per azione base:	12)	0,44	-	0,44 (0,02)	100 (100)
- da attività in funzionamento					
- da attività destinate alla vendita		-	0,02	(0,02)	
- Utile per azione base		0,44	0,01	0,43	(4.300)
- Utile per azione diluita:		0,44	-	0,44 (0,02)	100 (100)
- da attività in funzionamento					
- da attività destinate alla vendita		-	0,02	(0,02)	
- Utile per azione diluita		0,44	0,01	0,43	(4.300)



RISANAMENTO SpA

RISANAMENTO S.P.A.

20121 Milano - Via Bagutta 20

R.I. Milano / Codice fiscale 01916341207

R.E.A. Milano 1587695

Capitale Sociale Euro 282.566.897,82 i.v.

BILANCIO D'ESERCIZIO AL

31.12.2005 **31.12.2004**
Euro Euro

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

A Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti

B Immobilizzazioni

I Immobilizzazioni immateriali:

1 costi impianto ed ampliamento	1.969.711	3.939.421
4 diritti di licenza, concessioni	355.411	419.925
7 altre	16.613	1.932.432
totale immobilizzazioni immateriali	2.341.735	6.291.778

II Immobilizzazioni materiali:

1 terreni e fabbricati	508.425	517.097
4 altri beni	536.886	650.828
totale immobilizzazioni materiali	1.045.311	1.167.925

III Immobilizzazioni finanziarie:

1 partecipazioni in:		
a) imprese controllate	243.709.033	301.949.175
b) imprese collegate	1.174.855	1.666.540
d) altre imprese	21.880.726	50.130
totale partecipazioni	266.764.614	303.665.845

2 crediti:

a) verso imprese controllate:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	542.181.626	540.091.177
b) verso imprese collegate:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	7.578.694	10.796.402
d) verso altri		
- esigibili oltre l'esercizio successivo	287.527	283.076
totale crediti	550.047.847	551.170.655

totale immobilizzazioni finanziarie

816.812.461 854.836.500

Totale immobilizzazioni

820.199.507 862.296.203

C Attivo circolante

Rimanenze:

2 prodotti in corso di lavor. e semilav.	13.536.857	14.581.390
3 lavori in corso su ordinazione		1.106.879
4 prodotti finiti e merci	22.801.502	26.922.500



RISANAMENTO SpA

C	Attivo circolante		
I	Rimanenze:		
2	prodotti in corso di lavor. e semilav.	13.536.857	14.581.390
3	lavori in corso su ordinazione		1.106.879
4	prodotti finiti e merci	22.801.503	26.922.500
	totale rimanenze	36.338.360	42.610.769
II	Crediti:		
1	verso clienti esigibili entro es. succ.	4.117.825	6.964.403
2	verso imprese controllate es. entro es. succ.	58.373.931	48.191.497
4 bis	crediti tributari	7.007.061	15.539.700
4 ter	imposte anticipate	3.382.073	4.152.402
5	verso altri: esigibili entro es. succ.	1.493.599	1.203.026
	totale crediti	74.374.489	76.051.028
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
6	altri titoli	510.846	1.278.152
IV	Disponibilità liquide:		
1	depositi bancari	24.378.251	3.736.007
3	denaro e valori in cassa	4.315	3.529
	totale disponibilità liquide	24.382.566	3.739.536
	Totale attivo circolante	135.606.261	123.679.485
D	Ratei e risconti attivi		
		22.571.072	6.695.499
	Total attività	978.376.840	992.671.187

PASSIVITÀ E NETTO

A	Patrimonio netto:		
I	Capitale sociale	282.566.898	282.566.898
II	Riserva da sovrapprezzo azioni	59.518.582	59.518.582
III	Riserve di rivalutazione		
IV	Riserva legale	1.922.094	1.760.071
V	Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VI	Riserva straordinaria		
VII	Altre riserve: riserva avanzo di fusione	60.114.548	60.114.548
VIII	Utili(perdite) portati a nuovo	7.454.379	12.057.380
IX	Utile(perdita) dell'esercizio	115.002.977	3.240.452
	Totale patrimonio netto	526.579.478	419.257.931
B	Fondi per rischi ed oneri		
2	per imposte	2.009.337	6.619.363
3	altri	5.884.306	4.502.508
	Totale fondi per rischi ed oneri	7.893.643	11.121.871
C	Trattam. fine rapporto lavoro subord.	445.074	312.439



RISANAMENTO SpA

D **Debiti :**

3	verso soci per finanziamenti	1.258.600
4	verso banche:	
	esigibili entro l'esercizio successivo	249.841.932
	esigibili oltre l'esercizio successivo	5.161.047
		<hr/>
		255.002.979
		<hr/>
6	acconti	7.705.678
7	verso fornitori esig. entro es. succ.	11.935.511
9	verso imprese controllate es. entro es. succ.	149.062.946
10	verso imprese collegate es. entro es. succ.	180.760
11	verso controllanti esigibili entro es. succ.	571.454
12	debiti tributari es. entro es. succ.	12.759.695
13	verso enti previdenziali es. entro es. succ.	315.129
14	altri debiti es. entro es. succ.	3.245.332
	totale debiti	<hr/> 440.779.484
		<hr/> <hr/>
E	Ratei e risconti passivi	2.679.161
		<hr/>
	Total passività e netto	978.376.840
		<hr/> <hr/>

CONTI D'ORDINE

Fidejussioni a favore di imprese controllate	104.716.631	117.584.100
Garanzie reali per debiti iscritti in bilancio	29.060.794	29.060.794
Attività vincolate a garanzia	5.393.870	61.868.216
Titoli di terzi in deposito	5.815	5.815

CONTO ECONOMICO

A **Valore della produzione**

1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	227.904.519	32.034.677
2	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lav., semilavorati e finiti	(5.165.529)	(2.875.657)
3	variazione dei lavori in corso su ordinaz.	(1.106.879)	(9.135.606)
5	altri ricavi e proventi	79.649.279	4.004.316
	Totale valore della produzione	<hr/> 301.281.390	<hr/> 24.027.730



RISANAMENTO SpA

B

Costi della produzione

6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(217.500.000)	(15.909.500)
7	per servizi	(10.090.191)	(17.549.340)
8	per godimento beni di terzi	(10.184.904)	(2.044.890)
9	per il personale:		
a	salari e stipendi	(2.688.811)	(1.827.681)
b	oneri sociali	(920.388)	(646.713)
c	trattamento di fine rapporto	(372.869)	(124.890)
e	altri costi	(10.694)	(31.110)
		<hr/>	<hr/>
10	ammortamenti e svalutazioni	(3.992.762)	(2.630.394)
a	amm.to immobilizzazioni immateriali	(3.999.009)	(4.907.765)
b	amm.to immobilizzazioni materiali	(116.357)	(93.540)
		<hr/>	<hr/>
13	altri accantonamenti	(4.115.366)	(5.001.305)
14	oneri diversi di gestione	(3.642.850)	(20.100)
	Totale costi della produzione	(1.681.489)	(3.512.481)
		<hr/>	<hr/>
	Differenza tra valore e costi produzione	50.073.828	(22.640.280)
		<hr/>	<hr/>

C

Proventi ed oneri finanziari

15	proventi da partecipazioni:		
a	in imprese controllate		17.272.188
c	in altre imprese	761.857	<hr/>
		761.857	17.272.188
16	altri proventi finanziari:		
a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
	verso imprese controllate	24.729.579	23.759.046
	verso imprese collegate	708.022	858.931
		<hr/>	<hr/>
		25.437.601	24.617.977
c	da titoli iscritti nell'attivo circolante	117.748	14.000
d	proventi diversi dai precedenti	3.007.261	634.626
	totale altri proventi finanziari	28.562.610	25.266.603
17	interessi e altri oneri finanziari:		
a	verso controllate	(6.369.430)	(13.446.481)
c	verso controllanti	(34.551)	(97.934)
d	verso terzi	(25.447.072)	(26.117.481)
	totale interessi e altri oneri finanziari	(31.851.053)	(39.661.896)
		<hr/>	<hr/>
	Totale proventi e oneri finanziari	(2.526.586)	2.876.895
		<hr/>	<hr/>



RISANAMENTO SpA

D	Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18	rivalutazioni:		
a	di partecipazioni	177.059	
19	svalutazioni:		
a	di partecipazioni	(16.438)	(219.234)
b	di imm.ni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	(6.875)	
	totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie	(23.313)	(42.175)
E	Proventi ed oneri straordinari		
20	proventi	52.009.014	5.931.937
21	oneri	(190.902)	(1.608.096)
	totale partite straordinarie	51.818.112	4.323.841
	Risultato prima delle imposte	99.342.041	(15.481.719)
22	imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	15.660.936	18.722.171
23	Utile/(perdita) dell'esercizio	115.002.977	3.240.452

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa – Alberto Brunelli – 02/45.47.551 – 335/38.26.63
Investor Relator – Mauro Ferone – 02/45.47.551