



Relazione semestrale

1° semestre 2006

RDM Realty S.p.A.

Sede Legale in Milano – Via Durini, 18

Direzione Generale e Amministrativa:

Milano – Via Durini, 18

Capitale sociale interamente versato € 14.759.000

Codice fiscale e Partita IVA 05346630964

INDICE

1. Organi sociali	Pag. 3
2. Società operative del gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006	Pag. 4
3. Commento degli Amministratori sulla gestione del gruppo RDM Realty	Pag. 5
- Premessa	
- Risultati al 30 giugno 2006	
- Prevedibile evoluzione della gestione	
4. Prospetti contabili consolidati	Pag. 11
- Conto economico consolidato	
- Stato patrimoniale consolidato	
- Rendiconto finanziario consolidato	
- Movimentazione patrimonio netto	
5. Note ai prospetti contabili consolidati	Pag. 15
5.1 Principi contabili e criteri di valutazione	Pag. 15
5.2 Politica di gestione del rischio finanziario	Pag. 20
5.3 Area di consolidamento	Pag. 22
5.4 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2006	Pag. 23
- (A) Immobilizzazioni materiali	
- (B) Investimenti immobiliari	
- (C) Imposte anticipate	
- (D) Rimanenze	
- (E) Altri crediti (attività correnti)	
- (F) Imposte differite	
- (G) Posizione finanziaria netta	
- (H) Strumenti derivati	
- (I) Conto economico	
- (L) Informativa di settore	
5.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo	Pag. 28
5.6. Eventi successivi	Pag. 30
6. Prospetti contabili della Capogruppo redatti secondo i Principi Contabili Internazionali	Pag. 32
7. Note di commento ai prospetti contabili della Capogruppo	Pag. 34
8. Elenco delle partecipazioni in società controllate e collegate	Pag. 35
9. Relazione della società di revisione	Pag. 36

1. Organi sociali

Consiglio di amministrazione

Giuseppe Garofano	Presidente
Valerio Fiorentino	Amministratore Delegato
Amedeo Brunello (*)	Consigliere indipendente
Vincenzo Nicastro (*)	Consigliere indipendente
Carlo Peretti (*)	Consigliere indipendente

(*) membri del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato per la Remunerazione ed i Piani di Stock Options

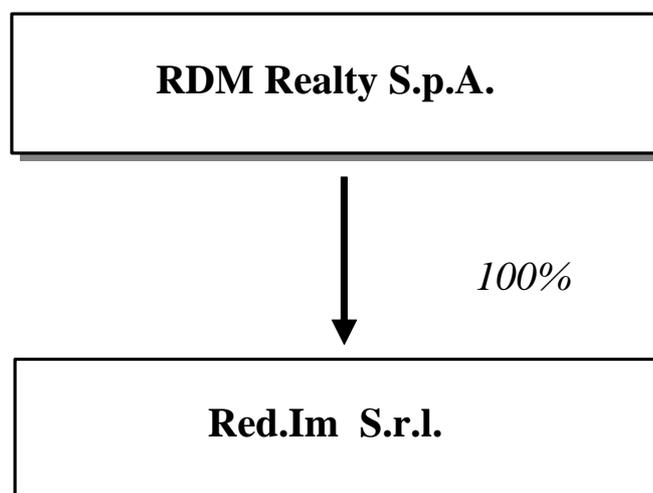
Collegio Sindacale

Carlo Tavormina	Presidente
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo
Antonio Liberato Toscano	Sindaco supplente
Myrta De'Mozzi	Sindaco supplente

Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano

2. Società operative del gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006



3. Commento degli Amministratori sulla gestione del gruppo RDM Realty

Premessa

Il gruppo RDM Realty (di seguito “Gruppo”) nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., posta in essere principalmente per consentire la valorizzazione del patrimonio costituito dalle attività immobiliari non strumentali all’attività industriale presenti nel portafoglio del gruppo Reno De Medici.

Il suddetto atto di scissione è stato stipulato in data 19 giugno 2006 e la scissione stessa è divenuta efficace a seguito dell’iscrizione dello stesso atto nel Registro delle Imprese di Milano avvenuta il 21 giugno 2006, contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana S.p.A. del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto la relazione semestrale 2006 del Gruppo si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006.

La presente relazione semestrale consolidata è stata redatta adottando i principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards – di seguito “IFRS” o “Principi Contabili Internazionali”) omologati dalla Commissione Europea.

Essendo l’esercizio 2006 il primo anno di attività la suddetta relazione non presenta i dati economici e patrimoniali comparativi.

Come previsto dall’art. 81 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni, la relazione semestrale è redatta secondo lo IAS 34 con le integrazioni di informativa ritenute utili per una più chiara comprensione del bilancio intermedio semestrale.

Ai sensi della regolamentazione vigente, la presente relazione riporta i prospetti contabili della capogruppo RDM Realty S.p.A. (di seguito “RDM Realty” o “Capogruppo”), anch’essi redatti secondo i Principi Contabili Internazionali.

Risultati al 30 giugno 2006

Il Gruppo ha conseguito nel periodo che va dal 21 giugno 2006 al 30 giugno 2006 un perdita netta di circa Euro 96 migliaia a fronte di ricavi complessivi per circa Euro 27 migliaia, relativi per Euro 9 migliaia agli affitti attivi rilevati in capo a Red.Im S.r.l. per gli immobili di proprietà e per Euro 18 migliaia alla rivalutazione del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006 degli immobili classificati tra gli investimenti immobiliari e valutati al fair value. La marginalità del Gruppo e conseguentemente il risultato del periodo sono stati significativamente influenzati dalle spese

legate alla costituzione e alla quotazione della Capogruppo. La voce “imposte” è unicamente riferita agli effetti del periodo connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo, relativo ai beni oggetto della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., ammonta a Euro 59.099 migliaia ed è costituito per Euro 24.223 migliaia da attivi immobiliari classificati come investimenti immobiliari e per Euro 34.876 migliaia da attivi immobiliari classificati come rimanenze.

Investimenti immobiliari

Proprietà Magenta-Boffalora

La Proprietà Magenta-Boffalora, detenuta interamente dalla controllata Red.Im S.r.l., ricade principalmente nella zona a ponente del territorio del comune di Magenta e, in misura minore, nel contiguo territorio del comune di Boffalora Sopra Ticino. La proprietà si inserisce in un contesto immobiliare di tipo misto, residenziale ed agricolo, che risulta strategico in considerazione della sua vicinanza con l'asse autostradale e la parallela linea ferroviaria ad alta velocità Torino-Milano in fase di realizzazione, nonché con il nuovo polo fieristico milanese situato nell'area di Rho-Pero.

Nel suo complesso la Proprietà Magenta-Boffalora comprende principalmente i seguenti beni:

- terreni a destinazione industriale e fabbricati siti nel comune di Magenta (MI) per una superficie complessiva di circa 216.000 mq;
- terreni a destinazione agricola siti nel comune di Magenta (MI), per una superficie complessiva di circa 181.000 mq; e
- terreni a destinazione industriale e fabbricati siti nel comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) per una superficie complessiva di circa 42.000 mq.

Come consentito dallo IAS 40, il Gruppo, per la valutazione delle suddette proprietà, ha adottato il criterio del fair value. Pertanto, gli attivi immobiliari rappresentati dalla Proprietà Magenta-Boffalora sono esposti nella relazione semestrale al 30 giugno 2006 ad un valore complessivo pari ad Euro 24.223 migliaia, pari al valore di mercato come confermato dalla perizia svolta da REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito “REAG”), consulente specializzato indipendente. In particolare, nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006, il fair value di tali attivi immobiliari si è incrementato di Euro 18 migliaia. Si segnala, ai soli fini informativi, che il valore di mercato di detti investimenti immobiliari al 31 dicembre 2005 era pari ad Euro 23.903 migliaia (sempre sulla base di una perizia svolta da REAG).

Rimanenze

Proprietà Ciriè

La Proprietà Ciriè, iscritta tra le rimanenze per un valore pari ad Euro 2.850 migliaia, è costituita dall'intera area di pertinenza dello stabilimento di Ciriè (Torino), relativo ad un cartiera chiusa nel mese di novembre 2003, che si estende su una superficie complessiva di circa 92.000 mq e sulla quale insistono fabbricati a destinazione industriale.

Proprietà Prat – attivi immobiliari futuri

In data 19 dicembre 2005 Reno De Medici Iberica S.L. e Red.Im S.r.l. hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto gli attivi immobiliari futuri che Espais Promocions Immobiliars E.P.I. S.A. (di seguito "Espais"), società spagnola operante nel settore immobiliare, si è impegnata a trasferire a Reno De Medici Iberica S.L., società di diritto spagnolo controllata direttamente al 100% da Reno De Medici S.p.A., in virtù di un contratto stipulato tra le parti in data 16 dicembre 2003. Tale contratto prevede la cessione a titolo oneroso da parte di Reno De Medici Iberica S.L. ad Espais di un complesso articolato di proprietà fondiarie, sito nella località di Prat de Llobregat (Barcellona - Spagna), costituito da diversi terreni ed immobili utilizzati nel passato da Reno De Medici S.L. Iberica per l'attività chiusa alla fine dell'esercizio 2005. La natura degli immobili che verranno consegnati dipenderà dall'esito dell'attesa riqualificazione urbanistica dell'area.

Si configurano, pertanto, due possibili scenari alternativi:

- (i) in caso di avvenuta riqualificazione urbanistica, le opere che Espais si è impegnata a trasferire saranno costituite da almeno 15.308 mq edificati, oltre ad un minimo di 170 posti auto. In particolare, le opere edificate saranno così suddivise:
 - 9.946 mq di immobili edificati con destinazione residenziale libera;
 - 3.007 mq di immobili edificati con destinazione convenzionata; e
 - 2.355 mq di immobili edificati con destinazione uffici.
- (ii) in caso di mancata riqualificazione urbanistica le opere che Espais si è impegnata a trasferire saranno costituite da un totale di 27.473 mq di capannoni industriali o, in alternativa a scelta di Espais, da 240 posti auto e 14.163 mq di immobili edificati con destinazione uffici.

Il termine ultimo per accertare l'avvenuta riqualificazione urbanistica e, pertanto, la natura delle opere da trasferire a Reno De Medici Iberica S.L. è stato fissato al 31 dicembre 2007, mentre quello per la consegna delle stesse è il 31 ottobre 2011. L'effettivo trasferimento della proprietà degli immobili da Reno De Medici Iberica S.L. al Gruppo dovrà avvenire entro 30 giorni dal momento in cui Reno De Medici Iberica S.L. riceverà gli stessi da Espais. Al fine di garantire il buon esito del suddetto contratto preliminare di compravendita, Reno De Medici Iberica S.L. ha costituito in data 8 marzo 2006 in favore di Red.Im S.r.l. un pegno sul credito vantato dalla stessa Reno De Medici Iberica S.L. nei confronti di Espais. Il valore di bilancio dei suddetti attivi immobiliari futuri al 30 giugno 2006 è pari a Euro 32.026 migliaia e recepisce l'effetto della

capitalizzazione di interessi per Euro 26 migliaia, così come consentito dallo IAS 23 per i cosiddetti *qualifying asset*.

Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta a fine giugno 2006 è negativa per Euro 40.116 migliaia, comprensiva di disponibilità liquide per circa Euro 263 migliaia. I debiti finanziari sono rappresentati principalmente dal finanziamento concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata Red.Im S.r.l. finalizzato al pagamento della somma dovuta a titolo di acconto a fronte del contratto preliminare di acquisto con Reno De Medici Iberica S.L. avente ad oggetto l'acquisto degli attivi immobiliari futuri precedentemente descritti nonché al pagamento dei debiti residui verso Reno De Medici S.p.A. relativi principalmente ad operazioni di compravendita immobiliare avvenute nel mese di dicembre 2005 e propedeutiche all'operazione di scissione.

Tale finanziamento, dell'ammontare complessivo di Euro 40 milioni e regolato a tassi variabili, è stato erogato il 27 aprile 2006 e risulta composto da:

- un finanziamento a medio-lungo termine di complessivi Euro 20 milioni, articolato in una tranche di Euro 16 milioni ed in una tranche di Euro 4 milioni, entrambe con rimborso in unica soluzione a 5 anni e garantite rispettivamente da ipoteca di primo e secondo grado sulla Proprietà Magenta-Boffalora;
- un finanziamento a breve termine di complessivi Euro 20 milioni con rimborso in unica soluzione a 12 mesi garantito da una fidejussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. esclusivamente per conto ed a rischio di Alerion Industries S.p.A., azionista di riferimento di RDM Realty con una quota del 26,08%, e senza ricorso su Red.Im S.r.l..

A copertura del rischio di tasso di interesse sulla tranche a medio-lungo termine del suddetto finanziamento, il Gruppo ha stipulato con Banca Intesa S.p.A. due contratti di strumenti derivati e rispettivamente un *Interest Rate Swap*, con l'intento di trasformare i tassi da variabili a fissi e un *Interest Rate Cap*, con l'intento di fissare un limite massimo ai tassi passivi dovuti. Per maggiori dettagli riguardanti le politiche di gestione del rischio finanziario si rimanda allo specifico paragrafo "Politica di gestione del rischio finanziario". Sulla base di quanto previsto dallo IAS 39, il Gruppo ha utilizzato per i suddetti strumenti derivati la metodologia dell'*hedge accounting*, ove essi ne soddisfino i requisiti previsti dagli IFRS. In particolare, la valutazione di detti strumenti derivati ha comportato al 30 giugno 2006 l'iscrizione di una riserva di hedge per complessivi Euro 68 migliaia, al netto del relativo effetto fiscale, e oneri finanziari per complessivi Euro 6 migliaia. Per maggiori dettagli si veda quanto riportato nello specifico paragrafo all'interno delle "Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2006".

Prevedibile evoluzione della gestione

Il piano di sviluppo dell'attività del Gruppo è finalizzato alla creazione di un portafoglio immobiliare, con un obiettivo di crescita di valore prevalentemente conseguente alla realizzazione di plusvalenze derivanti da iniziative di sviluppo e riqualificazione urbanistica, da integrare con attività immobiliari produttive di reddito, da individuare con particolare riguardo al settore turistico/intrattenimento.

Programmi e strategie relativi al portafoglio immobiliare esistente

Con riferimento alla Proprietà Ciriè, il Gruppo intende procedere, nel breve periodo, alla cessione dell'area nello stato in cui si trova senza apportare interventi di riqualificazione.

Per quanto riguarda la Proprietà Magenta-Boffalora, è stato avviato un programma di interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica dell'area, con l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di almeno circa 170.000 mq di superficie lorda di pavimento, di cui orientativamente 45.000 mq a destinazione residenziale, 90.000 mq a destinazione logistica, 35.000 mq con altre destinazioni (direzionale e/o ricettivo). In particolare, con riferimento al suddetto programma di riqualificazione, la controllata Red.Im S.r.l., in data 11 maggio 2006, ha presentato, presso il Comune di Magenta, la proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento, ai sensi della Legge della Regione Lombardia del 11 marzo 2005, n. 12. L'esito e la tempistica dell'*iter* urbanistico relativo a tale progetto di sviluppo non sono al momento prevedibili trattandosi di un *iter* a formazione progressiva che prevede il parere di organismi tecnici e amministrativi a vari livelli, tra i quali l'Amministrazione Comunale di Magenta e la Provincia di Milano.

Per quanto riguarda, infine, la Proprietà Prat e quindi gli immobili futuri oggetto del contratto preliminare precedentemente descritto, il Gruppo identificherà la strategia di valorizzazione più appropriata sulla base della tipologia degli immobili che verranno consegnati, nonché dell'andamento del mercato immobiliare spagnolo.

Programmi e strategie relativi all'integrazione di nuove attività

Nel corso del 2006, il Gruppo intende perseguire un'opportunità di investimento rappresentata dall'acquisizione della totalità delle azioni di Adriatica Turistica S.p.A. (di seguito "Adriatica Turistica"), società operante nel settore turistico e facente capo alla famiglia Piovesana, azionista con il 3,35% di Alerion Industries S.p.A., nonché aderente al patto di sindacato della stessa. L'integrazione con tale società, nasce dalla volontà di diversificare la propria attività, comprendendo anche il settore turistico e dell'intrattenimento. Adriatica Turistica è una *holding* operativa titolare di attività immobiliari legate al porto turistico di Marina Punta Faro (sito nel comune di Lignano Sabbiadoro - UD) e al complesso termale di Bibbione (VE). A tal fine, in data 15 dicembre 2005 Reno De Medici S.p.A., nell'interesse di RDM Realty, ha formulato agli azionisti

di Adriatica Turistica una proposta irrevocabile di acquisto. Il prezzo preliminarmente concordato tra le parti per l'acquisizione della totalità del capitale di Adriatica Turistica è stato convenuto in Euro 40 milioni, determinato con riferimento ai valori immobiliari sulla base di una perizia svolta da REAG. Tale importo sarà suscettibile, entro la data di acquisizione, di possibili aggiustamenti in seguito alle risultanze delle verifiche di *due diligence*; ove tali aggiustamenti eccedano il 10% del prezzo è attribuita alle parti la facoltà di recesso.

Il prezzo per l'acquisto di Adriatica Turistica verrà corrisposto nelle seguenti modalità:

- la somma pari ad Euro 20 milioni sarà corrisposta, entro la data di acquisizione, in azioni di RDM Realty rivenienti da un aumento di capitale riservato agli azionisti di Adriatica Turistica di pari importo deliberato ad un prezzo di emissione corrispondente al valore economico del capitale di RDM Realty;
- la somma pari ad Euro 5 milioni sarà corrisposta in contanti alla data di acquisizione;
- la somma pari ad Euro 10 milioni sarà corrisposta in contanti entro 45 giorni dalla data di acquisizione; e
- quanto al saldo, pari ad Euro 5 milioni, sarà corrisposto in contanti entro 360 giorni dalla data di acquisizione, subordinatamente alla verifica che il valore del margine operativo lordo, risultante dal bilancio consolidato di Adriatica Turistica al 31 dicembre 2006, sia almeno pari ad Euro 4 milioni, avendo al contempo previsto che, ove esso risultasse inferiore, le parti negozieranno in buona fede un adeguamento in diminuzione del saldo da corrispondere.

Sempre nell'ambito dello sviluppo nel comparto immobiliare ad uso turistico, RDM Realty sta valutando preliminarmente una serie di progetti che riguardano lo sviluppo di porti turistici nell'alto tirreno, nonché progetti per la riqualificazione di proprietà sempre nell'ambito del settore turistico/intrattenimento.

Si segnala infine che, in relazione al reperimento delle fonti necessarie alla realizzazione di tali investimenti, nei prossimi mesi verrà data esecuzione ad un aumento di capitale di Euro 50 milioni da liberarsi in denaro e da offrire interamente in opzione ai soci. Per maggiori dettagli si veda quanto descritto nel capitolo "Eventi successivi".

4. Prospetti contabili consolidati

CONTO ECONOMICO	(in Euro migliaia)	21.06.2006
		30.06.2006
Ricavi di vendita		9
Altri ricavi		18
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		0
Costo Materie prime e servizi		(72)
Costo del personale		(5)
Altri costi operativi		(2)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione		0
Proventi (oneri) atipici		0
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		(52)
Ammortamenti		(3)
Rivalutazioni (Svalutazioni)		0
Risultato Operativo (EBIT)		(55)
Proventi (Oneri) finanziari netti		(26)
Proventi da partecipazioni		0
Altri proventi (oneri)		
Imposte		(15)
Utile (perdita) di periodo ante attività cessate		(96)
Attività operative cessate		0
Utile (perdita) di periodo		(96)
attribuibile a:		
Utile (Perdita) di esercizio di pertinenza del gruppo		(96)
Utile (Perdita) di esercizio di pertinenza dei terzi		0
Risultato per azione (in Euro)		(0,0004)
Nr di azioni ordinarie		269.714.437

STATO PATRIMONIALE

(in Euro migliaia)

note

30.06.2006

ATTIVITA'**Attività non correnti**

Immobilizzazioni materiali	A	776
Investimenti immobiliari	B	24.223
Avviamento		0
Altre Immobilizzazioni immateriali		0
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		0
Imposte anticipate	C	396
Strumenti derivati	H	73
Attività finanziarie disponibili per la vendita		0
Azioni proprie		0
Crediti commerciali		0
Altri crediti		0
Attività non correnti destinate alla dismissione		0

Totale attività non correnti **25.468**

Attività correnti

Rimanenze	D	34.876
Crediti commerciali		39
Altri crediti	E	426
Strumenti derivati		0
Attività finanziarie disponibili per la vendita		0
Azioni proprie		0
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico		0
Disponibilità liquide		263

Totale attività correnti **35.604**

TOTALE ATTIVO **61.072**

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

Totale patrimonio netto del gruppo **18.340**

Interessi di minoranza	0
------------------------	---

Patrimonio netto **18.340**

Passività non correnti

Debiti verso banche e altri finanziatori		19.472
Strumenti derivati	H	10
Altri debiti		0
Imposte differite	F	2.107
Fondo TFR		0
Fondi rischi e oneri a lungo		0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		0

Totale passività non correnti **21.589**

Passività correnti

Debiti verso banche e altri finanziatori		20.879
Strumenti derivati	H	91
Debiti verso fornitori		149
Altri debiti		24
Imposte correnti		0
Fondi rischi e oneri a breve		0

Totale passività correnti **21.143**

TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' **61.072**

RENDICONTO FINANZIARIO	(in Euro migliaia)	21.06.2006
		30.06.2006
utile/(perdita) di periodo		(96)
ammortamenti		3
adeguamenti investimenti immobiliari al FV		(18)
svalutazioni		
oneri/(proventi) finanziari		26
variazione crediti verso clienti		-
variazione rimanenze		(26)
variazione debiti verso fornitori		80
variazione altri crediti		0
variazione altri debiti		(60)
variazione altri fondi e imposte differite		15
Gross cash flow		(76)
pagamento di interessi nel periodo		(189)
Cash flow da attività operativa [A]		(265)
investimenti		-
disinvestimenti		-
Cash flow da attività di investimento [B]		0
variazione debiti bancari a breve e finanziamenti a medio lungo termine		27
Cash flow da attività di finanziamento [C]		27
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]		(238)
Disponibilità liquide all'inizio periodo		501
Disponibilità liquide a fine periodo		263

Movimentazione del Patrimonio Netto	Capitale	Riserva sovrapprezzo	Riserva hedge	Altre riserve	Risultati portati a nuovo	Risultato del periodo	Totale Patrimonio Netto
patrimonio netto al 21.06.2006	14.759	-	(71)	3.745	0	0	18.433
aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-
dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
cambiamento principi contabili	-	-	-	-	-	-	-
variazione area di consolidamento	-	-	-	-	-	-	-
variazione riserva hedge	-	-	3	-	-	-	-
destinazione risultato	-	-	-	-	-	-	-
utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(96)	-
patrimonio netto al 30.06.2006	14.759	-	(68)	3.745	0	(96)	18.340

5. Note ai prospetti contabili consolidati

5.1 Principi contabili e criteri di valutazione

Si riportano di seguito i principi contabili ed i criteri di valutazione che sono stati utilizzati per la redazione della situazione patrimoniale al 30 giugno 2006 e del conto economico relativo al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006, data di costituzione di RDM Realty, e il 30 giugno 2006. Al riguardo si segnala che i criteri descritti in tale paragrafo sono in linea con i Principi Contabili Internazionali adottati dalla Commissione Europea e potrebbero differire con le disposizioni IFRS in vigore al 31 dicembre 2006 per effetto di eventuali nuovi orientamenti futuri della Commissione Europea ovvero a causa dell'emissione di nuovi principi contabili o di nuove interpretazioni da parte dell'International Accounting Standards Board (IASB) o dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Il bilancio consolidato è redatto secondo gli IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea. Tali principi IFRS includono anche tutti i Principi Contabili Internazionali rivisti (denominati "IAS") e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee ("IFRIC"), in precedenza denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

Essendo l'esercizio 2006 il primo anno di attività la suddetta relazione non presenta i dati economici e patrimoniali comparativi. Il bilancio consolidato è redatto in migliaia di Euro.

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della società RDM Realty e delle imprese sulle quali la stessa ha il diritto di esercitare il controllo. La definizione di controllo non è basata esclusivamente sul concetto di proprietà legale. Il controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di governare le politiche finanziarie e operative di un'azienda al fine di ottenerne i benefici relativi. I bilanci delle imprese controllate sono inclusi nel bilancio consolidato a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. Le quote del patrimonio netto e del risultato attribuibili ai soci di minoranza sono indicate separatamente sia nello stato patrimoniale che nel conto economico consolidati.

I principali criteri di consolidamento adottati sono di seguito indicati:

- per le partecipazioni consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale, è eliminato il valore di carico delle singole partecipazioni consolidate in contropartita al relativo patrimonio netto, con l'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta;
- vengono eliminati tutti i saldi e le operazioni significative tra società del Gruppo, così come gli utili e le perdite (queste ultime se non rappresentative di un effettivo minor valore del

bene ceduto) derivanti da operazioni commerciali o finanziarie intragruppo non ancora realizzati nei confronti di terzi;

- il valore contabile delle partecipazioni è diminuito a fronte della corrispondente frazione di patrimonio netto delle imprese partecipate attribuendo ai singoli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale il loro fair value (valore equo) alla data di acquisizione del controllo. L'eventuale differenza residua, se positiva, è iscritta alla voce dell'attivo "Avviamento", se negativa, a conto economico;
- la quota di patrimonio netto dei soci di minoranza è determinata sulla base dei valori correnti attribuiti alle attività e passività alla data di assunzione del controllo escluso l'eventuale avviamento ad essi riferibile;
- gli incrementi/decrementi del patrimonio netto delle società consolidate imputabili ai risultati conseguiti successivamente alla data di acquisto della partecipazione, in sede di elisione vengono iscritti in un'apposita riserva di patrimonio netto denominata "Utili (Perdite) portati a nuovo";
- i dividendi distribuiti dalle imprese del Gruppo sono eliminati dal conto economico in sede di consolidamento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisto, di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione necessari a rendere le immobilizzazioni disponibili all'uso al netto dei relativi fondi ammortamento e delle eventuali perdite di valore accumulate.

I costi di manutenzione e riparazione sono stati imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se incrementativi del valore o della durata economica del cespite.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore delle immobilizzazioni lungo la rispettiva vita utile intesa come stima del periodo in cui l'attività sarà utilizzata dall'impresa. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente al fabbricato.

Le aliquote di ammortamento applicate sono evidenziate di seguito:

- impianti e macchinari generici 9%

Perdita di valore di immobilizzazioni materiali

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore, le immobilizzazioni materiali sono soggette ad una verifica di perdita di valore (impairment test). Tale verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività confrontandolo con il relativo valore contabile iscritto a bilancio. Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il valore corrente di realizzo al netto dei costi di vendita

ed il suo valore d'uso. Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e dalla sua cessione al termine della vita utile. L'attualizzazione è effettuata ad un tasso che tiene conto del rischio implicito del settore di attività. Una perdita di valore è iscritta se il valore recuperabile è inferiore al valore contabile. Qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate precedentemente, i beni sono rivalutati e la rettifica è imputata a conto economico al minore tra il valore recuperabile ed il precedente valore di iscrizione in bilancio.

Investimenti immobiliari

La voce investimenti immobiliari include i terreni, gli edifici o parti di edifici non strumentali posseduti al fine di beneficiare dei canoni di locazione, degli incrementi di valore o di entrambi e i terreni per i quali è in corso di determinazione l'utilizzo futuro. Gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value e l'effetto della rivalutazione/svalutazione del periodo viene rilevato a conto economico così come consentito dallo IAS 40. Il fair value degli investimenti immobiliari è determinato sulla base di perizie svolte da consulenti specializzati indipendenti ad ogni data di reporting.

Strumenti derivati

Gli strumenti derivati sono attività e passività rilevate al fair value. Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- all'inizio della copertura esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- si presume che la copertura sia altamente efficace;
- l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- se i derivati coprono il rischio di variazione del fair value degli strumenti oggetto di copertura (fair value hedge; es. copertura della variabilità del fair value di attività/passività a tasso fisso), i derivati sono rilevati al fair value con imputazione degli effetti a conto economico; coerentemente, gli strumenti oggetto di copertura sono adeguati per riflettere le variazioni del fair value associate al rischio coperto;
- se i derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti oggetto di copertura (cash flow hedge; es. copertura della variabilità dei flussi di cassa di attività/passività per effetto delle oscillazioni dei tassi di interesse), le variazioni del fair value dei derivati sono inizialmente rilevate a patrimonio netto in una riserva di cash flow hedge. Tale riserva rappresenta quindi il fair value della parte efficace degli strumenti

derivati di copertura dei flussi di cassa previsti per il futuro. Tali variazioni di fair value risultano pertanto iscritte in tale riserva sino al momento in cui il sottostante coperto si manifesta a conto economico. Quando tale presupposto si realizza la riserva viene riversata a conto economico, a compensazione degli effetti generati dalla manifestazione economica dell'operazione oggetto di copertura.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

In tutti i casi in cui i derivati sono designati come strumenti di copertura ai fini dello IAS 39, il Gruppo documenta in modo formale la relazione di copertura tra lo strumento e l'elemento sottostante, gli obiettivi della gestione del rischio e la strategia perseguita. Il Gruppo documenta altresì la valutazione dell'efficacia dello strumento utilizzato nel compensare le variazioni nei flussi finanziari attribuibili al rischio coperto. Tale valutazione è effettuata all'inizio della copertura e in misura continuativa per tutta la sua durata ad ogni data di reporting.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali e gli altri crediti sono iscritti al costo rappresentato dal fair value iniziale del corrispettivo dato in cambio. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tenere conto delle eventuali svalutazioni. Per quanto riguarda i crediti e gli altri crediti non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato per la loro misurazione successiva.

Rimanenze

Sono iscritte al minore tra il costo di acquisto ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il valore di mercato è inteso come il valore netto di realizzo, rappresentato dall'ammontare che il Gruppo si attende di ottenere dalla loro vendita, desunto da transazioni di attivi immobiliari similari per zona e tipologia.

Disponibilità liquide

La voce include le disponibilità monetarie ed i depositi bancari, quote di fondi di liquidità e altri titoli ad elevata negoziabilità che possono essere convertiti in cassa prontamente e che sono soggetti ad un rischio di variazione di valore non significativo.

Fondi per rischi e oneri

Il Gruppo rileva fondi rischi ed oneri in presenza di un'obbligazione, legale o implicita, derivante da un evento passato, per cui è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso e l'ammontare dell'obbligazione si possa stimare in maniera attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che il Gruppo razionalmente

pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Debiti verso banche ed altri finanziatori

La voce include le passività finanziarie costituite da debiti verso banche e debiti verso altri finanziatori, ivi inclusi i debiti derivanti da contratti di locazione finanziaria. I debiti verso banche ed altri finanziatori sono iscritti al netto di tutti gli eventuali costi di transazione sostenuti in relazione all'acquisizione dei finanziamenti stessi e vengono valutati utilizzando il metodo del costo ammortizzato.

Debiti verso fornitori e altri debiti

La voce include i debiti commerciali e altre passività, ad esclusione delle passività finanziarie comprese nella voce debiti verso banche e altri finanziatori. Tali passività vengono valutate utilizzando il metodo del costo. Per quanto riguarda i debiti commerciali e le altre passività non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato.

Ricavi e costi

I ricavi sono valutati al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante.

I costi sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell'esercizio mentre nel caso di utilità pluriennale la ripartizione dei costi avviene su base sistematica.

Interessi e oneri finanziari

Gli interessi e gli oneri finanziari sono rilevati su base temporale utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Gli oneri finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, alla costituzione o alla produzione di *qualifying assets* sono capitalizzati, così come consentito dallo IAS 23.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile di pertinenza dell'esercizio. Il debito previsto, al netto dei relativi acconti versati e ritenute subite, è rilevato a livello patrimoniale nella voce "Imposte correnti". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti alla data di chiusura del bilancio.

La contabilizzazione delle imposte anticipate e delle imposte differite riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore contabile attribuito ad una attività o ad una passività ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

La voce “Imposte differite” accoglie le eventuali passività per imposte differite su differenze temporanee la cui tassazione è rinviata ai futuri esercizi ai sensi delle vigenti leggi fiscali.

La voce “Imposte anticipate” accoglie le eventuali imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono riferibili all'esercizio in corso e sono contabilizzate qualora vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire il loro recupero.

La contropartita economica dello stanziamento per imposte differite o anticipate trova collocazione alla voce “Imposte”.

Lo stanziamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali maturate è iscritto se vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire le perdite riportabili.

5.2 Politica di gestione del rischio finanziario

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo. Essa è svolta centralmente dalla Capogruppo che definisce le categorie di rischio e per ciascun tipo di transazione e/o strumento ne indica modalità e limiti operativi.

Tipologia di rischi coperti

Rischio di cambio

Il Gruppo è attualmente attivo esclusivamente in paesi aderenti all'Unione Europea e non è pertanto esposto a rischi di cambio.

Rischio di credito

Il Gruppo non è caratterizzato da rilevanti concentrazioni del rischio di credito. L'attività svolta per la riduzione dell'esposizione a tale rischio si basa su un'attenta analisi della composizione del portafoglio clienti volta ad assicurare un'idonea valutazione della solidità finanziaria dei clienti stessi.

Rischio di liquidità

Una gestione prudente del rischio di liquidità implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e/o titoli a breve termine facilmente smobilizzabili. Per la natura del business in cui opera, il Gruppo privilegia la flessibilità nel reperire fondi mediante il ricorso a finanziamenti di tipo *committed*, ovvero che prevedano la possibilità da parte dei finanziatori di chiederne il rimborso non prima di una data prestabilita.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso di interesse cui è esposto il Gruppo è originato prevalentemente dai debiti finanziari a breve e a medio lungo termine. Trattandosi di debiti tipicamente a tasso variabile il Gruppo è esposto ad un rischio di *cash flow*. L'obiettivo è di limitare tale rischio mediante il ricorso

a contratti derivati, tipicamente *Interest Rate Swap*, che trasformano il tasso da variabile a fisso, e *Interest Rate Cap*, che fissano un limite massimo ai tassi passivi dovuti dal Gruppo, per ammontari nozionali non superiori all'esposizione finanziaria in linea capitale.

Determinazione del fair value degli strumenti finanziari

Il fair value degli strumenti finanziari quotati in un mercato attivo si basa sui prezzi di mercato alla data di riferimento del bilancio. Il fair value di strumenti finanziari che non sono quotati in un mercato attivo è determinato utilizzando tecniche di valutazione, basati su una serie di metodi ed assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione dei Principi Contabili Internazionali richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati a consuntivo potrebbero differire dalle stime effettuate che si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle informazioni disponibili. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, ammortamenti, svalutazioni di attivo, imposte, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

5.3 Area di consolidamento

Il bilancio consolidato del Gruppo comprende il bilancio al 30 giugno 2006 di RDM Realty ed il bilancio relativo alla seguente società controllata e consolidata con il metodo dell'integrazione globale:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (Euro/000)	% di possesso	
					diretto	indiretto
- Red.Im S.r.l.	Milano - Via Dei Bossi, 4	Immobiliare	31 dicembre	50	100,00	-

5.4 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2006

A. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a Euro 776 migliaia e sono composti da impianti generali di proprietà della controllata Red.Im S.r.l. a servizio di immobili ubicati presso la proprietà Magenta-Boffalora. La voce, rispetto al 21 giugno 2006, riflette ammortamenti di periodo per Euro 3 migliaia.

B. Investimenti immobiliari

Includono attivi immobiliari per Euro 24.223 migliaia relativi alla Proprietà Magenta-Boffalora. Tali attività, di proprietà della controllata Red.Im S.r.l., sono valutate al fair value, come consentito dallo IAS 40, sulla base di una perizia svolta da REAG. Nel corso del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006, la rivalutazione di tali attivi è stata pari ad Euro 18 migliaia. Si segnala, ai soli fini informativi, che il valore di detti investimenti immobiliari al 31 dicembre 2005 era pari ad Euro 23.903 migliaia, sempre determinato sulla base di una perizia svolta da REAG. Si segnala infine che il valore detti attivi immobiliari nel bilancio civilistico al 30 giugno 2006 redatto secondo i Principi Contabili Italiani della controllata Red.Im S.r.l. è pari a Euro 19.091 migliaia, determinati secondo il criterio del costo. Per maggiori dettagli si rimanda al Commento degli Amministratori.

C. Imposte anticipate

Includono le imposte anticipate attribuite proporzionalmente a RDM Realty a seguito della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., in quanto non direttamente riferibili né alle attività del gruppo Reno De Medici, né a quelle del gruppo RDM Realty. La voce non presenta variazioni rispetto al 21 giugno 2006.

D. Rimanenze

Ammontano a Euro 34.876 migliaia ed includono i fabbricati a destinazione industriale relativi alla Proprietà Ciriè e gli attivi immobiliari futuri relativi al contratto preliminare di compravendita stipulato in data 19 dicembre 2005 con Reno De Medici Iberica S.L.. Per maggiori dettagli si rimanda al Commento degli Amministratori. Di seguito si riporta un dettaglio della voce al 30 giugno 2006:

Proprietario	Descrizione	30.06.2006
	(in Euro migliaia)	
RDM Realty S.p.A.	Proprietà Ciriè	2.850
Red.Im S.r.l.	Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	32.026
	Totale	34.876

Secondo quanto previsto dallo IAS 23, la voce “attivi immobiliari futuri” include interessi capitalizzati, in quanto direttamente riferibili ai suddetti immobili, per Euro 26 migliaia, interamente maturati nel periodo 21 giugno - 30 giugno 2006.

E. Altri crediti (attività correnti)

Il dettaglio degli “Altri crediti” iscritti nelle attività correnti è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	30.06.2006
(in Euro migliaia)	
- Crediti verso l'Erario	419
- Risconti attivi	5
- Crediti tributari	2
Totale altri crediti correnti	426

La voce “Crediti verso l'Erario” si riferisce a crediti IVA generatisi principalmente a seguito dall'acquisto da parte della controllata Red.Im S.r.l. degli immobili e dei terreni industriali relativi all'area di Magenta. La voce non presenta variazioni rispetto al 21 giugno 2006.

F. Imposte differite

Le imposte differite passive attengono principalmente agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali, con riferimento prevalentemente all'effetto fiscale correlato alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, pari a circa Euro 2.038 migliaia.

G. Posizione finanziaria netta

	(in Euro migliaia)	30.06.2006
parte corrente		
attività		
depositi bancari e cassa		263
strumenti derivati		0
passività		
debiti verso banche		20.121
altri debiti finanziari		758
strumenti derivati		91
posizione finanziaria a breve		(20.707)
parte non corrente		
attività		
strumenti derivati		73
passività		
debiti verso banche		19.472
strumenti derivati		10
posizione finanziaria a lungo		(19.409)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		(40.116)

Le attività finanziarie correnti sono composte da disponibilità di conto corrente non vincolate.

Le passività finanziarie correnti sono costituite per Euro 20.121 migliaia dalla parte a breve termine del finanziamento ottenuto da Banca Intesa inclusivo dei relativi ratei per interessi e per Euro 758 migliaia da debiti finanziari verso il Gruppo Reno De Medici relativi al saldo del conto corrente di cash pooling alla data di scissione di Reno De Medici S.p.A., nonché ad un finanziamento a breve termine con scadenza al 31 dicembre 2006 e regolato a tassi di mercato, concesso dalla stessa Reno De Medici S.p.A. a Red.Im. S.r.l. per un importo pari a Euro 500 migliaia. Includono inoltre la valutazione al fair value della parte corrente degli strumenti derivati ed in particolare quella relativa alla quota a breve del contratto di *Interest Rate Swap*.

Le attività finanziarie non correnti includono la valutazione al fair value della parte non corrente degli strumenti derivati ed in particolare si riferiscono alla quota a medio-lungo termine relativa al contratto di *Interest Rate Cap*.

Le passività finanziarie non correnti sono costituite dalla parte a medio-lungo termine del finanziamento ottenuto da Banca Intesa S.p.A. valutato come previsto dai Principi Contabili Internazionali con la metodologia del costo ammortizzato. Includono inoltre la valutazione al fair value della parte non corrente relativa al contratto di *Interest Rate Swap*.

Rispetto al 21 giugno 2006, l'indebitamento finanziario netto risulta maggiore per Euro 97 migliaia, principalmente per via della riduzione delle disponibilità liquide di conto corrente parzialmente compensata dall'incremento di periodo nella valutazione al fair value degli strumenti derivati.

H. Strumenti derivati

La tabella che segue evidenzia le principali caratteristiche degli strumenti derivati in essere al 30 giugno 2006:

Società	Controparte	Valuta	Periodo	Valore nozionale	Interessi	liquidazione interessi	Fair Value 30.06.2006 (in Euro migliaia)
IRS Red.Im S.r.l.	Banca Intesa S.p.A.	Euro	30.06.2006 - 30.06.2008	15.000	Euribor 6M (Credito) 4,03% (Debito)	semestrale	(101)
CAP Red.Im S.r.l.	Banca Intesa S.p.A.	Euro	30.06.2008 - 30.06.2011	10.000	Euribor 6M (Variabile) 4,75% (Strike price)	semestrale	73

Gli strumenti derivati in essere al 30 giugno 2006 non hanno intento speculativo. In particolare al 30 giugno 2006, il contratto IRS soddisfa i requisiti di efficacia previsti dagli IFRS per il trattamento in hedge accounting e pertanto la relativa variazione del fair value intercorsa tra il 21 giugno 2006 ed il 30 giugno 2006, pari a Euro 3 migliaia, al netto del relativo effetto fiscale, è stata iscritta nel patrimonio netto come riserva di hedge.

La variazione negativa di fair value relativa al contratto CAP, pari Euro 6 migliaia, essendo relativa esclusivamente alla variazione nel suo valore temporale, è stata imputata integralmente nel conto economico.

I. Conto Economico

Si riportano le principali note di commento al Conto Economico relativo al periodo intercorso tra il 21 giugno 2006 ed il 30 giugno 2006:

Ricavi

Ammontano a complessivi Euro 27 migliaia e sono relativi a ricavi di vendita per Euro 9 migliaia, pari agli affitti attivi rilevati in capo a Red.Im S.r.l. sugli immobili di proprietà, e ad altri ricavi per Euro 18 migliaia, pari alla rivalutazione maturata nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006 sugli immobili classificati tra gli investimenti immobiliari e valutati al fair value.

Costi materie prime e servizi

Ammontano a Euro 72 migliaia e si riferiscono principalmente a servizi resi alla Capogruppo legati alla costituzione ed alla quotazione della società.

Proventi (Oneri) finanziari netti

Si riferiscono ad oneri per Euro 26 migliaia e includono Euro 6 migliaia relativi all'effetto di periodo derivante dalla valutazione al fair value degli strumenti derivati ed Euro 17 migliaia relativi agli interessi passivi sulla tranche a breve termine del finanziamento concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata Red.Im S.r.l.. Gli interessi passivi del periodo relativi alla tranche a medio-lungo termine del suddetto finanziamento, pari a Euro 26 migliaia, sono stati capitalizzati tra le rimanenze, così come consentito dallo IAS 23 per i cosiddetti *qualifying asset*.

Imposte

La voce è unicamente riferita agli effetti del periodo connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali

L. Informativa di settore

Poiché il Gruppo opera nel settore immobiliare e consegue ricavi unicamente sul territorio nazionale decade la necessità di procedere ad una ripartizione del volume di affari per aree di attività e per aree geografiche secondo quanto previsto dai Principi Contabili Internazionali. Tuttavia, si riporta di seguito una tabella che evidenzia la ripartizione per area geografica del patrimonio immobiliare del Gruppo:

Area geografica	Descrizione	30.06.2006
		(in Euro migliaia)
Italia	Proprietà Magenta - Boffalora	24.223
Italia	Proprietà Ciriè	2.850
Spagna	Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	32.026
	Totale	59.099

5.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo

Rapporti con parti correlate

In ottemperanza alle comunicazioni Consob del 20 febbraio 1997, del 27 febbraio 1998, del 30 settembre 1998 e del 30 settembre 2002, si precisa che non si rilevano operazioni con parti correlate di carattere atipico e inusuale, estranee alla normale gestione d'impresa o tali da arrecare pregiudizio alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Le operazioni poste in essere con parti correlate rientrano nella normale gestione di impresa, nell'ambito dell'attività tipica di ciascun soggetto interessato, e sono regolate a condizioni di mercato.

A tal proposito si segnalano qui di seguito i rapporti in essere al 30 giugno 2006 con il gruppo Reno De Medici:

- debiti finanziari fruttiferi per Euro 758 migliaia, regolati a tassi di mercato, verso Reno De Medici S.p.A., società partecipata al 26,49% dall'azionista di riferimento Alerion Industries S.p.A. (che detiene una quota del 26,08% in RDM Realty), di cui il Presidente Giuseppe Garofano, il Vicepresidente e Consigliere indipendente Carlo Peretti ed il Consigliere indipendente Vincenzo Nicastro sono rispettivamente Presidente e Consiglieri indipendenti di RDM Realty. I suddetti debiti hanno generato nel periodo oneri finanziari per Euro 1 migliaia;
- debiti commerciali per Euro 9 migliaia e ricavi da locazione per complessivi Euro 8 migliaia con la stessa Reno De Medici S.p.A.; si segnala a tal proposito che in data 1 gennaio 2004 Red.Im S.r.l. ha ceduto in locazione per sei anni alla stessa Reno De Medici S.p.A. immobili ad uso industriale/commerciale siti nel comune di Magenta. Il canone di locazione annuo è stato fissato in Euro 340 migliaia;
- la controllata Red.Im S.r.l. ha presentato a favore dell'Amministrazione finanziaria una fideiussione assicurativa per Euro 1.426 migliaia con coobbligazione da parte di Reno De Medici S.p.A. a garanzia dell'eccedenza di imposta derivante dalla dichiarazione IVA dell'esercizio 2003 e dall'adesione all'IVA di gruppo nel 2004;
- in data 19 dicembre 2005 è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare tra Red.Im S.r.l. e Reno De Medici Iberica S.L., società integralmente controllata da Reno De Medici S.p.A., avente oggetto gli attivi immobiliari futuri relativi alla Proprietà Prat che verranno consegnati alla stessa Red.Im S.r.l. entro il 30 ottobre 2011. A fronte dell'acconto pagato in relazione al suddetto contratto il Gruppo ha iscritto rimanenze per un valore complessivo pari ad Euro 32.026 migliaia al 30 giugno 2006. In tale ambito al fine di garantire il buon esito del contratto preliminare, Reno De Medici Iberica S.L. ha costituito in favore di Red.Im S.r.l. un pegno per un importo massimo di Euro 43.000 migliaia sul credito vantato dalla stessa Reno De Medici Iberica S.L. nei confronti di

Espais,. Tale importo è pari alla somma tra il valore nominale del credito e della penale che Reno De Medici Iberica S.L. dovrà pagare a Red.Im S.r.l. qualora non dovesse avvenire il trasferimento dei beni. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel Commento degli Amministratori.

Si segnala inoltre che in data 24 luglio 2006 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione la sottoscrizione dei seguenti contratti con l'azionista di riferimento Alerion Industries S.p.A. e con IBI S.p.A., società integralmente controllata da Alerion Industries S.p.A.:

- contratto con Alerion Industries S.p.A. relativo all'outsourcing dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo. Tale contratto prevede una remunerazione basata sulle effettive giornate di lavoro svolte con un minimo annuo pari ad Euro 50 migliaia;
- contratto con IBI S.p.A. relativo all'outsourcing dell'area affari legali e societari. Tale contratto prevede una remunerazione basata sulle effettive giornate di lavoro svolte con un minimo annuo pari ad Euro 30 migliaia;
- contratto con IBI S.p.A. relativo all'affitto dei locali della sede sociale siti in via Durini 18. Tale contratto prevede un canone di locazione annuo pari a circa Euro 42 migliaia;
- mandato ad IBI S.p.A. relativo all'assistenza prestata da quest'ultima nell'ambito del prospettato aumento di capitale in opzione di RDM Realty con il riconoscimento di una commissione pari ad Euro 250 migliaia.

Con riferimento all'operazione di aumento di capitale, descritta tra gli eventi successivi, IBI S.p.A. si è impegnata inoltre a garantire il buon esito dell'operazione per Euro 20 milioni, compresa la quota di propria competenza spettante in opzione. Sulla sola quota di garanzia riferita al mercato verrà riconosciuta ad IBI S.p.A. una commissione in linea con quella riconosciuta alle banche garanti e pari al 2% dell'importo garantito.

Si segnala inoltre che Alerion Industries S.p.A., in data 20 aprile 2006, ha prestato nell'interesse di Red.Im S.r.l. una fideiussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. a garanzia del finanziamento a breve termine di complessivi Euro 20 milioni.

Infine si segnala che l'amministratore delegato di RDM Realty (che svolge ad interim la funzione di Responsabile della Direzione Attività immobiliari) ed il direttore finanziario sono dipendenti di Alerion Industries S.p.A. (ove non ricoprono cariche operative) e prestano la loro attività lavorativa in RDM Realty in base ad un rapporto di distacco nonché che il Presidente di RDM Realty ricopre anche il ruolo di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione di Alerion Industries S.p.A..

Rapporti Infragruppo

Al 30 giugno 2006 RDM Realty vanta un credito finanziario infruttifero nei confronti della controllata Red.Im S.r.l. per complessivi Euro 11.377 migliaia. Si segnala che in data 29 giugno 2006 è stata

effettuata da parte della stessa RDM Realty in favore della controllata Red.Im S.r.l. un rinuncia irrevocabile del suddetto credito, di originari Euro 12.377 migliaia, per Euro 1.000 migliaia da destinarsi a riserva per copertura perdite.

Si segnala infine che RDM Realty, in data 28 giugno 2006, ha prestato nell'interesse della controllata Red.Im S.r.l. una fideiussione personale di complessivi Euro 20 milioni a garanzia del finanziamento a medio-lungo termine.

5.6 Eventi successivi

In data 24 luglio 2006, a parziale esecuzione della delega concessa dall'art. 5 dello statuto, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha deliberato di dare seguito entro il 31 dicembre 2006 ad un aumento di capitale di massimi Euro 50 milioni da liberarsi in denaro e da offrire in opzione ai soci. Alerion Industries S.p.A., socio di maggioranza relativa di RDM Realty, tramite la controllata al 100% IBI S.p.A., si è impegnato a garantire il buon esito di questo aumento di capitale per Euro 20 milioni, compresa la quota di propria competenza spettante in opzione. RDM Realty ha dato mandato a Efibanca S.p.A. e a MPS Finance S.p.A. di garantire i restanti Euro 30 milioni eventualmente anche tramite la costituzione di un consorzio di garanzia. A seguito di tale aumento di capitale e nel caso in cui dovesse dare esecuzione alla garanzia prestata, Alerion Industries S.p.A. potrebbe superare la soglia di partecipazione del 30%, con il conseguente obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulla totalità del capitale sociale della società, ai sensi dell'art. 102 del TUF. A tale proposito si segnala che Alerion Industries S.p.A. ha già manifestato la propria intenzione a ricostituire il flottante qualora i risultati dell'offerta pubblica di acquisto lo rendessero necessario, ai fini di mantenere la quotazione della società.

Il prezzo e le caratteristiche dell'aumento di capitale verranno definiti da un Consiglio di Amministrazione successivo che si terrà a ridosso dell'avvio dell'operazione.

L'art. 35 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 (il c.d. Decreto Bersani) ha introdotto alcune modifiche al regime delle imposte indirette applicabili alle compravendite e locazioni immobiliari. Le modalità operative di applicazione della nuova normativa sono oggetto di particolari incertezze, come testimoniato dal notevole divario tra le previsioni ufficiali di gettito e le stime predisposte dalle associazioni di settore come apparse sulla stampa specializzata. Peraltro il Ministero dell'Economia con nota dell'11 luglio scorso ha comunicato che *"il Governo ha deciso di apportare delle modifiche su alcuni aspetti del decreto in particolare nel settore immobiliare"*.

Lo scorso 17 luglio sono stati depositati presso la Commissione Bilancio del Senato circa 1.100 emendamenti al decreto; il testo definitivo degli emendamenti dell'Esecutivo sugli articoli del decreto riferiti al regime degli immobili alla data di approvazione della presente relazione

semestrale non è stato ancora reso noto. Tuttavia sembra ormai probabile l'istituzione di un regime separato tra fabbricati ad uso abitativo e fabbricati strumentali per natura e l'introduzione di un doppio binario per questi ultimi, con possibilità per il soggetto cedente o locatore di scegliere tra imposta di registro ed IVA senza rettifiche all'IVA detratta sulle compravendite intervenute nel passato.

6. Prospetti contabili della Capogruppo redatti secondo i Principi Contabili Internazionali

CONTO ECONOMICO	(in Euro migliaia)	21.06.2006
		30.06.2006
Ricavi di vendita		0
Altri ricavi		0
Variatione delle rimanenze di prodotti finiti		0
Costo Materie prime e servizi		(70)
Costo del personale		(5)
Altri costi operativi		0
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione		0
Proventi (oneri) atipici		0
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		(75)
Ammortamenti		0
Rivalutazioni (Svalutazioni)		0
Risultato Operativo (EBIT)		(75)
Proventi (Oneri) finanziari netti		0
Proventi da partecipazioni		0
Altri proventi (oneri)		0
Imposte		0
Utile (perdita) di periodo		(75)

ATTIVITA'**Attività non correnti**

Immobilizzazioni materiali	0
Investimenti immobiliari	0
Avviamento	0
Altre Immobilizzazioni immateriali	0
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	2.130
Crediti finanziari verso controllate	11.377
Imposte anticipate	396
Strumenti derivati	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0
Azioni proprie	0
Crediti commerciali	0
Altri crediti	0
Attività non correnti destinate alla dismissione	0

Totale attività non correnti	13.903
-------------------------------------	---------------

Attività correnti

Rimanenze	2.850
Crediti commerciali	0
Altri crediti	0
Strumenti derivati	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0
Azioni proprie	0
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	0
Disponibilità liquide	0

Totale attività correnti	2.850
---------------------------------	--------------

TOTALE ATTIVO	16.753
----------------------	---------------

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto	16.482
-------------------------	---------------

Passività non correnti

Debiti verso banche e altri finanziatori	0
Strumenti derivati	0
Altri debiti	0
Imposte differite	196
Fondo TFR	0
Fondi rischi e oneri a lungo	0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	0

Totale passività non correnti	196
--------------------------------------	------------

Passività correnti

Debiti verso banche e altri finanziatori	0
Strumenti derivati	0
Debiti verso fornitori	71
Altri debiti	4
Imposte correnti	0
Fondi rischi e oneri a breve	0

Totale passività correnti	75
----------------------------------	-----------

TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	16.753
---	---------------

7. Note di commento ai prospetti contabili della Capogruppo

Si riportano le principali note di commento ai prospetti contabili della Capogruppo.

Con riferimento alla partecipazione totalitaria detenuta in Red.Im S.r.l. si segnala che RDM Realty ha provveduto, ai fini della valutazione della stessa secondo il metodo del costo definito dai Principi Contabili Internazionali, a ricostruire il costo storico originario ed a verificare la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore.

In particolare, alla data della scissione, il costo storico originario della partecipazione detenuta in Red.Im S.r.l. al lordo delle svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi da Reno De Medici S.p.A. ammontava ad Euro 1.130 migliaia. Tale valore, alla data di perfezionamento della scissione, era superiore a quello del patrimonio netto della società; tuttavia, non si è provveduto ad adeguare il valore della partecipazione al corrispondente valore di patrimonio netto in quanto si è tenuto conto del plusvalore implicito degli attivi immobiliari relativi alla Proprietà Magenta-Boffalora, detenuti dalla stessa Red.Im S.r.l., che presentano un valore di mercato superiore rispetto al valore iscritto nel bilancio d'esercizio della controllata.

Si segnala inoltre che il valore di carico della stessa partecipazione al 30 giugno 2006 risulta pari a Euro 2.130 migliaia, incrementatosi di Euro 1.000 migliaia a seguito della rinuncia del credito effettuata dalla Capogruppo in data 29 giugno 2006, descritta in precedenza. Anche in questo caso non si è provveduto ad adeguare il valore della partecipazione al corrispondente valore di patrimonio netto, positivo per Euro 769 migliaia, per le medesime ragioni sopra descritte.

Infine, con riferimento al credito per imposte anticipate di Euro 396 migliaia e alle rimanenze di Euro 2.850 migliaia, costituite dagli immobili relativi alla Proprietà Ciriè, si rimanda a quanto descritto nelle apposite sezioni delle "Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2006".

8. Elenco delle partecipazioni in società controllate e collegate

Ai sensi dell'articolo 126 della Delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive integrazioni e modificazioni si riporta di seguito l'elenco delle partecipazioni detenute al 30 giugno 2006 in società con azioni non quotate o in società a responsabilità limitata, in misura superiore al 10% del capitale.

Settore immobiliare:

Red. Im S.r.l.

Milano - Italia

Percentuale di possesso diretto 100%

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULLA REVISIONE LIMITATA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 81 DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Agli azionisti
della RDM Realty SpA

- 1 Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata del bilancio consolidato intermedio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario (di seguito i "prospetti contabili") e dalle relative note esplicative ed integrative, incluso nella relazione semestrale al 30 giugno 2006 della RDM Realty SpA. La responsabilità della redazione della relazione semestrale compete agli Amministratori della RDM Realty SpA. E' nostra la responsabilità della redazione della presente relazione in base alla revisione contabile limitata svolta. Abbiamo inoltre verificato la parte delle note contenente le informazioni sulla gestione ai soli fini della verifica della concordanza con la restante parte della relazione semestrale.
- 2 Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste dei prospetti contabili e sull'omogeneità dei criteri di valutazione, tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nei prospetti contabili. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio consolidato di fine esercizio, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sulla relazione semestrale.
- 3 Sulla base di quanto svolto, non siamo venuti a conoscenza di variazioni e integrazioni significative che dovrebbero essere apportate ai prospetti contabili consolidati ed alle relative note esplicative ed integrative, identificati nel paragrafo 1 della presente relazione, per renderli conformi al

principio contabile internazionale IAS 34 ed ai criteri di redazione della relazione semestrale previsti dall'art. 81 del Regolamento Consob adottato con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

- 4 Come indicato nelle note esplicative la società RDM Realty SpA nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici SpA, divenuta efficace il 21 giugno 2006 contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana SpA del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto la relazione semestrale 2006 del Gruppo si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006.

Milano, 27 luglio 2006

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva
(Revisore Contabile)