



## RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2006

### AUMENTO DEL CAPITALE IN OPZIONE A PAGAMENTO

*Milano, 24 luglio 2006*

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 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 Relazione Semestrale non presenta i dati economici, patrimoniali e finanziari comparativi.

- ♦ **Ricavi netti:** Euro 27 migliaia (riferiti al solo periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006).
- ♦ **Margine operativo lordo:** negativo per Euro 52 migliaia (significativamente influenzato dalle spese legate alla costituzione e quotazione della Capogruppo).
- ♦ **Risultato di periodo:** in sostanziale pareggio (perdita di Euro 96 migliaia).
- ♦ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 40.116 migliaia (comprensiva di disponibilità liquide per circa Euro 263 migliaia).

\* \* \*

Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty S.p.A. ha approvato in data odierna la Relazione Semestrale al 30 giugno 2006 ed ha deliberato un aumento del capitale in opzione a pagamento ai sensi dell'art. 2443 c.c..

Ai sensi della regolamentazione vigente, la Relazione Semestrale riporta anche 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 CONSOLIDATI DEL PRIMO SEMESTRE 2006**

Il Gruppo ha conseguito nel periodo che va dal 21 giugno 2006 al 30 giugno 2006 una perdita netta di circa Euro 96 migliaia a fronte di ricavi complessivi per circa Euro 27 migliaia<sup>1</sup>, 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 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 ed alla quotazione della Capogruppo.

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.

Negli investimenti immobiliari è riclassificata la Proprietà Magenta-Boffalora che 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-Però.

Nelle rimanenze sono riclassificate la Proprietà Ciriè (relativa ad uno stabilimento sito a Ciriè (TO) e chiuso nel novembre del 2003) pari ad euro 2.850 migliaia e la valorizzazione pari ad Euro 32.026 migliaia degli attivi immobiliari futuri (situati a Prat de Llobregat – Barcellona – Spagna) oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato da Reno De Medici Iberica S.L. e dalla controllata Red.Im S.r.l. e che Espais Promocions Immobiliars E.P.I. S.A., società spagnola operante nel settore immobiliare, si è impegnata a trasferire a Reno De Medici Iberica S.L. in virtù di un contratto stipulato tra le parti in data 16 dicembre 2003.

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 di nominali Euro 40 milioni (di cui Euro 20 milioni scadenti entro i 12 mesi) concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata Red.Im S.r.l. ed utilizzato da quest'ultima per il pagamento a Reno De Medici Iberica S.L. della somma dovuta a fronte del suddetto contratto preliminare 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.

---

<sup>1</sup> Cfr. Prospetti Contabili Consolidati

## **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE**

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.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE 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, e da individuare con particolare riguardo al settore turistico/intrattenimento.

### **Programmi e strategie relativi al portafoglio immobiliare esistente**

Con riferimento alla Proprietà Ciriè (Torino), 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 (Milano), è stato avviato un programma di interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica dell'area, con l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità. 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 concerne, infine, la Proprietà Prat (Barcellona), 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 è stata formulato agli azionisti di Adriatica Turistica una proposta irrevocabile di acquisto da quest'ultimi accettata. 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-Real Estate Advisory Group S.p.A.. Tale importo, che sarà corrisposto quanto ad Euro 20 milioni in azioni RDM Realty di nuova emissione e per il restante importo in contanti, prevede un meccanismo di aggiustamento al ribasso da determinarsi eventualmente sulla base del margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2006 ed è comunque 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.

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.

\* \* \*

### **AUMENTO DEL CAPITALE IN OPZIONE A PAGAMENTO AI SENSI DELL'ART. 2443 C.C.**

In data odierna il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha anche deliberato, a parziale esecuzione della delega concessagli dall'art. 5 dello Statuto ed in relazione ai fabbisogni connessi allo sviluppo dell'attività, 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'inizio dell'operazione, il cui avvio è attualmente previsto entro il prossimo mese di settembre previo il necessario ottenimento delle autorizzazioni da parte delle Autorità di mercato.

\* \* \*

## PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

### Conto economico

	21.06.2006
(in Euro migliaia)	-
	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
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(52)</b>
Ammortamenti	(3)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	0
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>(55)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti	(26)
Proventi da partecipazioni	0
Altri proventi (oneri)	
Imposte	(15)
<b>Utile (perdita) di periodo ante attività cessate</b>	<b>(96)</b>
Attività operative cessate	0
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(96)</b>
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)

**30.06.2006**

### **ATTIVITA'**

#### **Attività non correnti**

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

---

<b>Totale attività non correnti</b>	<b>25.468</b>
-------------------------------------	---------------

---

#### **Attività correnti**

Rimanenze	34.876
Crediti commerciali	39
Altri crediti	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

---

<b>Totale attività correnti</b>	<b>35.604</b>
---------------------------------	---------------

---

---

<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>61.072</b>
----------------------	---------------

---

### **PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO**

<b>Totale patrimonio netto del gruppo</b>	<b>18.340</b>
---	---------------

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

---

<b>Patrimonio netto</b>	<b>18.340</b>
-------------------------	---------------

---

#### **Passività non correnti**

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

---

<b>Totale passività non correnti</b>	<b>21.589</b>
--------------------------------------	---------------

---

#### **Passività correnti**

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

---

<b>Totale passività correnti</b>	<b>21.143</b>
----------------------------------	---------------

---

---

<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>61.072</b>
---	---------------

---

## Posizione finanziaria netta

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

\* \* \*

## Requisiti Mercato Expandi

Requisiti	Parametro	30.06.2006
Risultato netto esercizio	> Euro 100.000	Non applicabile in quanto il conto economico è riferito solo al periodo 21-30 giugno 2006
PFN / Valore degli immobili	<75%	68%

\* \* \*

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

**RDM Realty**  
**Guido Vigorelli**  
Tel.: 02 76011432 - Fax: 02 76000390  
E-mail: [investor.relations@rdmrealty.it](mailto:investor.relations@rdmrealty.it)

**carlobruno&associati**  
**Daniele Pinosa**  
Tel.: 02 89055101 - Fax: 02 89055112  
E-mail: [d.pinosa@carlobrunoassociati.com](mailto:d.pinosa@carlobrunoassociati.com)