



# **Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2010**

**Industria e Innovazione S.p.A.**

Sede Legale in Milano, Corso Italia, 13

Capitale Sociale interamente versato Euro 76.602.596,10

Codice fiscale e Partita IVA 05346630964

# INDICE

<b>1. INFORMAZIONI GENERALI .....</b>	<b>- 3 -</b>
2.1. Organi Sociali .....	- 4 -
2.2. Società operative del Gruppo Industria e Innovazione al 30 settembre 2010.....	- 5 -
2.3. Azionisti .....	- 6 -
<b>2. RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE DEL GRUPPO INDUSTRIA E INNOVAZIONE .....</b>	<b>- 7 -</b>
2.1. Premessa .....	- 8 -
2.2. Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione nel corso del periodo.....	- 9 -
2.3. Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione successive al 30 settembre 2010.....	- 13 -
2.4. Area di consolidamento al 30 settembre 2010 .....	- 14 -
2.5. Conto Economico Consolidato del periodo.....	- 15 -
2.6. Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2010 .....	- 16 -
2.7. Patrimonio immobiliare al 30 settembre 2010 .....	- 18 -
2.8. Analisi dell'andamento della gestione nel periodo ed evoluzione prevedibile.....	- 20 -

# **1.INFORMAZIONI GENERALI**

## 2.1. Organi Sociali

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE<sup>1</sup>

Giuseppe Garofano (***)	Presidente
Ettore Gotti Tedeschi	Vice Presidente
Valerio Fiorentino (***)	Amministratore Delegato
Federico Caporale (***)	Amministratore Delegato
Michelangelo Canova (***)	Amministratore
Enrico Arona (***)	Amministratore
Alessandro Cinel	Amministratore
Gastone Colleoni	Amministratore
Giorgio Donadonibus	Amministratore
Paola Piovesana (***)	Amministratore
Emanuele Rossini	Amministratore
Dino Tonini (***)	Amministratore
Giulio Antonello	Amministratore
Francesco La Commare (***)	Amministratore
Eugenio Rocco	Amministratore Indipendente
Graziano Gianmichele Visentin (*)	Amministratore Indipendente
Vincenzo Nicastro (*) (**) (***)	Amministratore Indipendente
Carlo Peretti (*) (**)	Amministratore Indipendente

### COLLEGIO SINDACALE

Carlo Tavormina	Presidente
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo
Antonio Liberato Tuscano	Sindaco supplente
Myrta de' Mozzi	Sindaco supplente

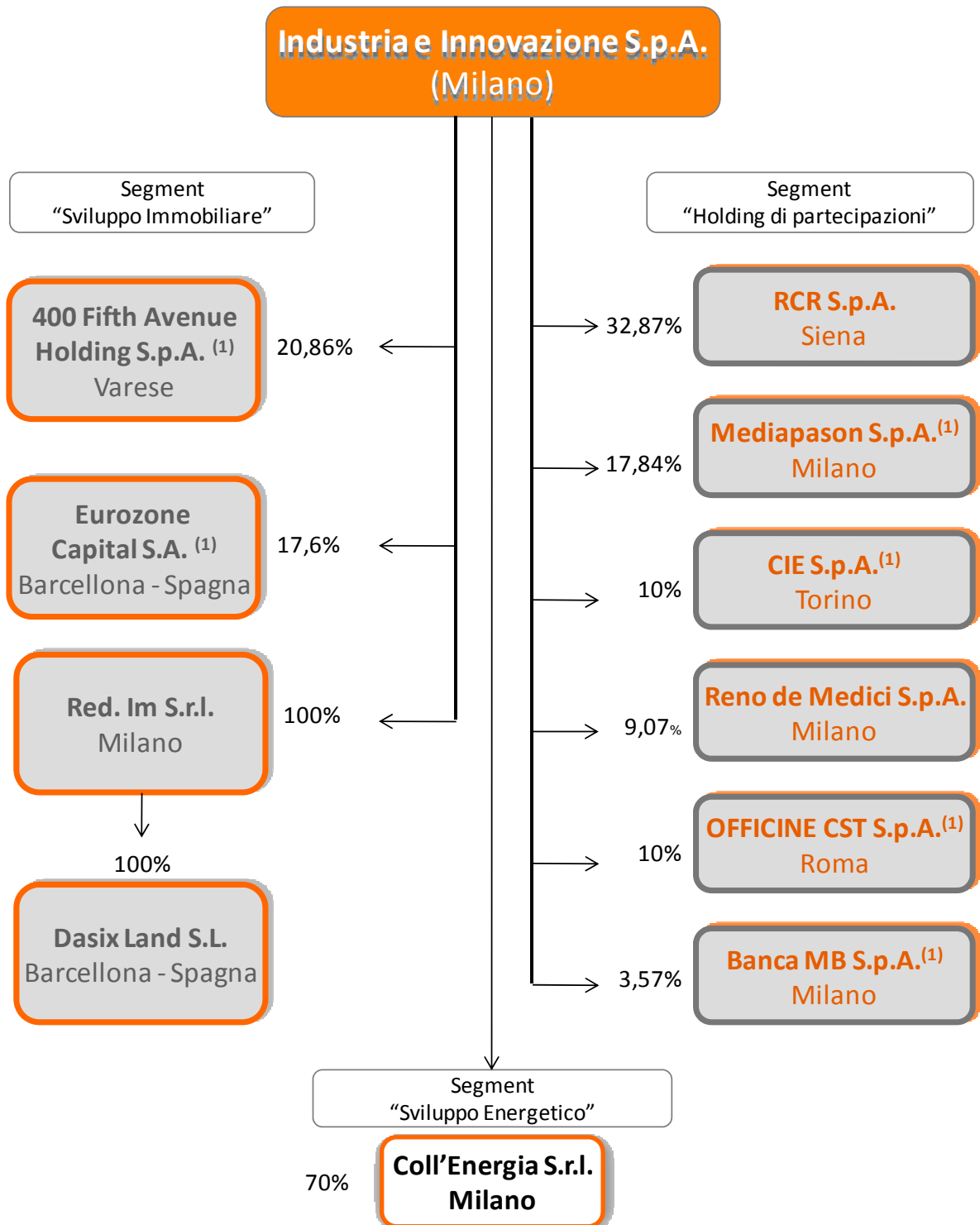
### SOCIETA' DI REVISIONE

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

---

<sup>1</sup> in carica alla data di approvazione del presente Resoconto Intermedio di Gestione  
(\*) membri del Comitato per la Remunerazione ed i Piani di Stock Option  
(\*\*) membri del Comitato per il Controllo Interno  
(\*\*\*) componenti del Comitato Esecutivo

## 2.2. Società operative del Gruppo Industria e Innovazione al 30 settembre 2010

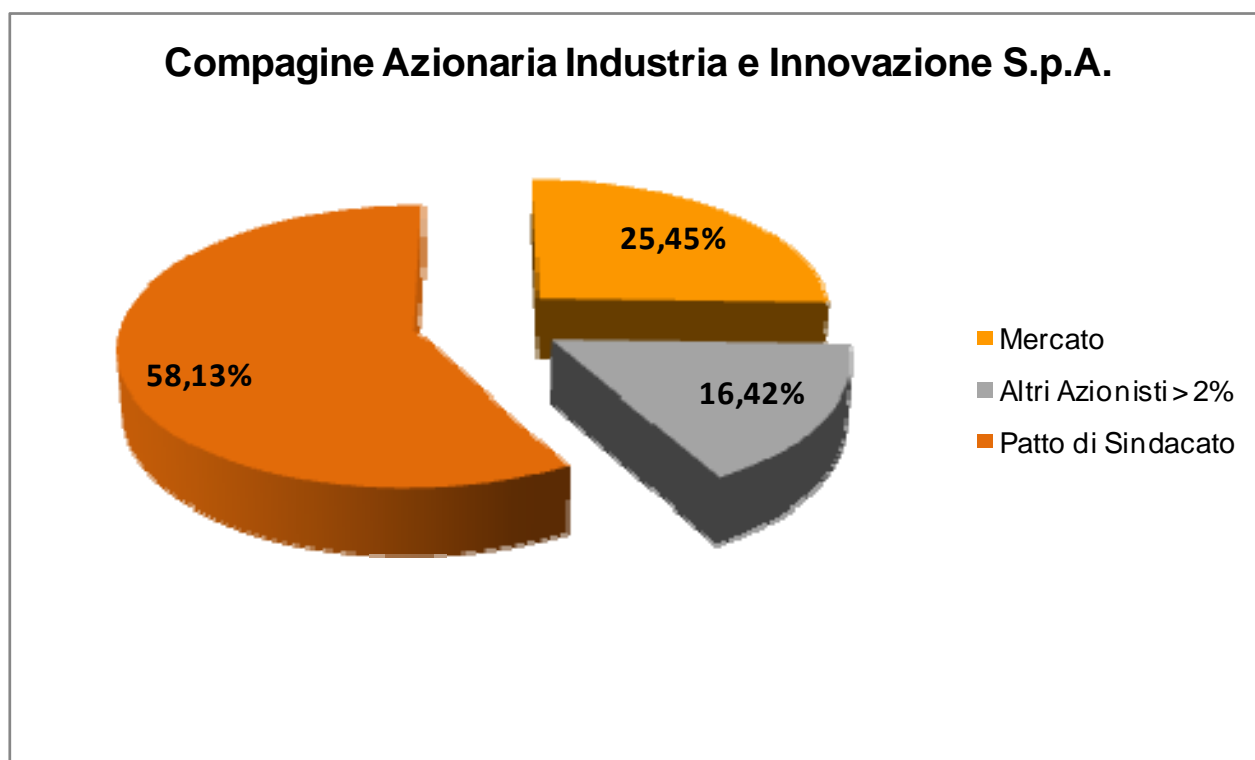


Situazione al 30 settembre 2010

(1) Si tratta di partecipazioni in altre imprese che sono state incluse nel presente prospetto vista la loro rilevanza

## 2.3. Azionisti

Di seguito la situazione concernente l'azionariato di Industria e Innovazione S.p.A. (di seguito "Industria e Innovazione" o "società" o "capogruppo") alla data del 11 novembre 2010<sup>2</sup>.



<sup>2</sup> Fonte: dati societari e Consob

## **2.RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE DEL GRUPPO INDUSTRIA E INNOVAZIONE**

## 2.1. Premessa

La presente relazione si riferisce al terzo trimestre del quarto esercizio sociale di Industria e Innovazione S.p.A. (già Realty Vailog S.p.A., già RDM Realty S.p.A.).

Nel corso del primo semestre 2010, ha avuto luogo il perfezionamento del percorso di integrazione societaria – avviatosi a partire da settembre 2009, tra Realty Vailog S.p.A. (di seguito “**Realty**”) e Industria e Innovazione S.p.A. (di seguito “**Industria e Innovazione**”). L’integrazione è finalizzata alla rifocalizzazione del business del Gruppo nello sviluppo di tecnologie applicabili alla produzione di energia da fonti rinnovabili (principalmente biocarburanti) e comporta, parallelamente, la progressiva dismissione dell’intero portafoglio di attività immobiliari residuanti dopo le cessioni avvenute nel 2009 delle partecipazioni in Adriatica Turistica S.p.A. e Vailog S.r.l. (di seguito, rispettivamente “**Adriatica Turistica**” e “**Vailog**”), coerentemente al Piano Economico Finanziario presentato agli azionisti e dettagliato nel progetto di fusione per incorporazione inversa di Industria e Innovazione in Realty (di seguito “**progetto di fusione**”).

Come già ampiamente descritto nella Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2010, si segnala che per quanto Realty, in data 15 aprile 2010 e conformemente al progetto di fusione, abbia incorporato, sotto il profilo civilistico e mediante fusione inversa, Industria e Innovazione, l’operazione è stata trattata contabilmente, conformemente ai principi contabili internazionali applicabili, come fusione diretta. Pertanto:

- **ai fini del bilancio consolidato**, Realty, pur essendo legalmente la società incorporante, viene trattata contabilmente come l’incorporata, mentre Industria e Innovazione, legalmente società incorporata, viene trattata contabilmente come la società incorporante;
- **ai fini del bilancio separato**, Realty (che ha poi assunto la denominazione di Industria e Innovazione) risulta, anche contabilmente, la società incorporante.



## 2.2. Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione nel corso del periodo

Vengono di seguito riportate le principali operazioni del Gruppo che hanno caratterizzato il primi nove mesi dell'esercizio 2010.

### **FUSIONE INVERSA PER INCORPORAZIONE DI INDUSTRIA E INNOVAZIONE S.P.A. IN REALTY VAILOG S.P.A.**

Le Assemblee Straordinarie degli Azionisti di Industria e Innovazione e di Realty, rispettivamente in data 28 gennaio 2010 ed in data 29 gennaio 2010, hanno approvato il progetto di fusione inversa per l'incorporazione di Industria e Innovazione in Realty, con un rapporto di cambio pari a n. 333 azioni ordinarie di Realty per ogni n.1.000 azioni ordinarie di Industria e Innovazione.

In base a tale rapporto di cambio, le rispettive Assemblee Straordinarie di Industria e Innovazione e Realty hanno deliberato: (i) la redistribuzione e assegnazione agli azionisti di Industria e Innovazione, a fronte dell'annullamento di tutte le n. 40.900.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, costituenti il capitale sociale di quest'ultima, di n. 13.619.700 azioni di Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, e (ii) l'annullamento, senza concambio, delle restanti n. 1.303.654 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, con correlata riduzione del capitale sociale di Realty, nel contesto della fusione, per Euro 4.262.410,79.

Oltre alla modifica connessa alla riduzione del capitale sociale, le rispettive Assemblee Straordinarie di Industria e Innovazione e di Realty hanno altresì approvato, con efficacia dalla data di decorrenza degli effetti della fusione, (i) la modifica della denominazione sociale, destinata a divenire "Industria e Innovazione S.p.A.", con conseguente modifica dell'art. 1 dello Statuto vigente; nonché (ii) l'ampliamento del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione della stessa, prevedendo che la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 7 a un massimo di 19 membri, con conseguente modifica del primo comma dell'articolo 12 dello Statuto vigente.

In esecuzione di quanto sopra, in data 7 aprile 2010, è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty (di seguito l'"**atto di fusione**"). Compiute le iscrizioni dell'atto di fusione presso il Registro delle Imprese di Milano ai sensi dell'art. 2504 del codice civile, in data 15 aprile 2010 ha avuto efficacia giuridica la fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty (di seguito la "**fusione**").

La fusione è stata attuata secondo tutte le modalità indicate nel progetto di fusione, e quindi mediante:

- redistribuzione ed assegnazione agli azionisti di Industria e Innovazione, a fronte dell'annullamento di tutte le azioni costituenti il capitale sociale di quest'ultima, di n. 13.619.700 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, secondo il seguente rapporto di cambio: n. 333 azioni Realty prive di valore nominale espresso ogni n. 1.000 azioni Industria e Innovazione del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna possedute, senza conguagli in denaro;

- annullamento, senza concambio, delle restanti n. 1.303.654 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, con correlata riduzione del capitale sociale di Realty per Euro 4.262.410,79 e così, più precisamente, dai precedenti Euro 80.865.006,89 sino ad Euro 76.602.596,10.

Conformemente alle previsioni del progetto di fusione e alle deliberazioni delle rispettive Assemblee Straordinarie di Industria e Innovazione e di Realty del 28 e del 29 gennaio 2010, con efficacia dal 15 aprile 2010, hanno avuto corso, per la Realty, le seguenti modifiche statutarie riguardanti:

- la modifica della denominazione sociale, divenuta "Industria e Innovazione S.p.A.", con conseguente modifica dell'art. 1 dello Statuto;
- la modifica del capitale sociale in Euro 76.602.596,10, diviso in n. 23.428.826 azioni senza valore nominale, con conseguente modifica del primo comma dell'art. 5 dello Statuto;
- l'ampliamento del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione della stessa, prevedendo che la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 7 a un massimo di 19 membri, con conseguente modifica del primo comma dell'articolo 12 dello Statuto vigente.

#### **ESECUZIONE ACCORDI INERENTI LA CESSIONE DI VAILOG S.R.L.**

In data 29 marzo 2010, ed in conformità agli accordi riguardanti la cessione dell'intero capitale sociale di Vailog a Parval S.r.l. (di seguito "**Parval**") già comunicati in data 28 settembre 2009, la società, ha:

- incassato in contanti da Parval Euro 9.600 migliaia, pari alla seconda tranche del prezzo relativo alla compravendita della partecipazione in Vailog;
- perfezionato l'acquisto dell'immobile a destinazione industriale di proprietà di Vailog sito ad Arluno (MI) ed interamente locato a Geodis Immobiliare S.p.A. (di seguito l'"immobile"), versando contestualmente l'intero prezzo di complessivi Euro 12.205 migliaia, di cui Euro 9.000 migliaia rivenienti da un mutuo ipotecario concesso da Credito Artigiano S.p.A. (acceso in sostituzione dell'accollo del finanziamento ipotecario già gravante sull'immobile ed avente scadenza a breve termine).

Il nuovo mutuo, sempre garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile, ha durata di 8 anni, incluso un periodo di preammortamento di 18 mesi.

Come da intese, il prezzo dell'immobile è stato determinato tenendo conto del riconoscimento da parte di Vailog a favore di Realty dell'importo di complessivi Euro 295 migliaia circa, pari ai canoni di locazione maturati sull'immobile a far data dal 1° dicembre 2009 al 29 marzo 2010, al netto degli interessi sul citato finanziamento e dei costi di gestione dell'immobile maturati nel medesimo periodo.

Si segnala che nel bilancio consolidato del Gruppo Realty al 31 dicembre 2009, e conseguentemente in sede di aggregazione aziendale al 1 gennaio 2010, l'immobile di Arluno ed il relativo debito finanziario, non sono stati deconsolidati nonostante la cessione del Gruppo Vailog fosse avvenuta nel corso del terzo trimestre 2009 in quanto, in accordo con i principi contabili di riferimento, i rischi ed i benefici dell'immobile sono rimasti sostanzialmente in capo a Realty per effetto degli accordi inerenti l'acquisto dell'immobile stesso.

## **RINEGOZIAZIONE FINANZIAMENTO CON MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.**

Industria e Innovazione e Realty, in seguito alle delibere di approvazione del progetto di fusione da parte delle rispettive Assemblee, hanno avviato dei contatti volti all'efficientamento della struttura dell'indebitamento finanziario della società risultante dalla fusione.

L'Offerta Pubblica di Acquisto è stata interamente finanziata da MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (di seguito "**MPS Capital Services**") mediante un finanziamento a breve termine per complessivi Euro 24.920 migliaia. In data 15 aprile 2010, Industria e Innovazione e Realty hanno formalizzato con MPS Capital Services la concessione di un nuovo finanziamento a lungo termine, per Euro 25.000 migliaia a tasso variabile parametrato all'Euribor 6M, per il rifinanziamento della predetta linea a breve e/o la copertura delle eventuali necessità di cassa della società risultante dalla fusione. Il nuovo finanziamento, di durata quinquennale, prevede un rimborso articolato in 10 rate semestrali di cui le prime due di preammortamento, e risulta assistito dalle seguenti garanzie reali: pegno sulle partecipazioni detenute da Industria e Innovazione in Reno De Medici S.p.A. e CIE S.p.A., pegno sul saldo creditorio di conto corrente di Euro 3.000 migliaia, nonché la cessione in garanzia dei crediti finanziari a lungo termine vantati da Industria e Innovazione (già Realty) e derivanti dalle cessioni delle partecipazioni detenute in Adriatica Turistica e Vailog per un importo di Euro 10.699 migliaia.

Il finanziamento a lungo termine stipulato con MPS Capital Services include il rispetto di taluni parametri finanziari ("covenants") che possono causare il rimborso anticipato del finanziamento. Alla data del presente semestrale resoconto intermedio di gestione, i parametri finanziari definiti per l'esercizio 2010 risultano rispettati.

## **RIMBORSO ANTICIPATO PARZIALE DEL "VENDOR'S LOAN" CONCESSO DA ALERION CLEAN POWER S.P.A.**

In data 6 agosto 2008, Alerion Clean Power S.p.A. (di seguito "**Alerion Clean Power**") ha concesso ad Industria e Innovazione un vendor's loan, per un importo pari ad Euro 28.686 migliaia, nell'ambito dell'accordo di cessione delle partecipazioni in Realty, Reno de Medici S.p.A., Mediapason S.p.A., Banca MB S.p.A., Officine CST S.p.A. ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A.. Tale finanziamento, in scadenza al 31 dicembre 2011, prevede l'applicazione di un tasso di interesse fisso del 7,5% annuo e la capitalizzazione degli interessi maturati dalla data di stipula fino al 31 dicembre 2010. Tale finanziamento risulta assistito dal pegno sulle partecipazioni oggetto dell'accordo di cessione ad eccezione di quella in Reno de Medici S.p.A..

In data 7 aprile 2010, Industria e Innovazione e Realty hanno stipulato con Alerion Clean Power un accordo per il rimborso anticipato parziale del finanziamento, per un importo pari ad Euro 15.142 migliaia, comprensivo della quota capitale e della quota interessi, che è stato corrisposto in tre tranche, rispettivamente di Euro 3.000 migliaia alla data della sottoscrizione dell'accordo, Euro 12.000 migliaia in data 11 maggio 2010 ed Euro 142 migliaia in data 31 maggio 2010. Per effetto dei suddetti pagamenti, il debito residuo relativo al vendor's loan al 30 settembre 2010, comprensivo della quota interessi, è pari ad Euro 17.177 migliaia.

Il rimborso anticipato parziale del vendor's loan, unitamente alla stipula della rinegoziazione del finanziamento con MPS Capital Services, ha consentito lo svincolo del pegno in essere sulla partecipazione detenuta da Industria e Innovazione in Realty entro la data di efficacia della fusione.

#### **COLL'ENERGIA S.R.L.**

In data 30 giugno 2010, Industria e Innovazione ha costituito, insieme alla società collegata RCR Cristalleria Italiana S.p.A., la società Coll'Energia S.r.l., con sede legale in Milano, C.so Italia n.13, con capitale sociale pari ad Euro 40 migliaia, di cui Industria e Innovazione detiene il 70% ed RCR Cristalleria Italiana S.p.A. il restante 30%.

La società è stata costituita per realizzare e gestire, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni, un impianto per la produzione di bio-liquido (olio di pirolisi) e generazione di energia elettrica.

#### **PROPRIETA' SAN CUGAT (BARCELLONA - SPAGNA)**

Nel corso dell'esercizio 2010, è stata avviata l'attività di commercializzazione della Proprietà San Cugat, posseduta dalla controllata indiretta Dasix Land S.L.. Si ricorda che la Proprietà San Cugat consta di tre fabbricati residenziali, di quattro piani cadauno, per complessivi ca. 3.150 mq di superficie utile suddivisi in n. 30 appartamenti, a San Cugat del Vallès, nelle vicinanze di Barcellona.

Al 30 settembre 2010, sono stati stipulati contratti di compravendita per n. 12 appartamenti e delle rispettive pertinenze ad un prezzo complessivo di Euro 3.721 migliaia con la realizzazione di un margine netto positivo pari ad Euro 269 migliaia. Con tali vendite, il piano di dismissioni realizzate ha riguardato circa il 33% del patrimonio immobiliare originariamente disponibile.

#### **PARTECIPAZIONE DETENUTA IN RENO DE MEDICI S.P.A.**

Con riferimento alla partecipazione detenuta in Reno de Medici, in data 3 agosto 2010, è stato raggiunto con l'azionista Cascades S.A.S. un accordo per la concessione di opzioni di acquisto e di vendita (put & call). In forza di tali pattuizioni, Industria e Innovazione avrà il diritto di vendere la propria intera partecipazione in Reno de Medici a Cascades S.A.S., progressivamente, a partire dall'esercizio 2013, periodo sino al quale sarà soggetta ad un'opzione call di Cascades S.A.S. su tutti o parte dei medesimi titoli. Tale accordo attribuisce ad Industria e Innovazione la possibilità di dismettere la partecipazione nel medio periodo a prezzi in linea con il patrimonio netto per azione; gli eventuali incassi della cessione saranno impiegati a riduzione del debito finanziario in essere nei confronti di MPS Capital Services.

#### **PARTECIPAZIONE DETENUTA IN EUROZONE CAPITAL S.A.**

Al 30 settembre 2010, a fronte del coinvolgimento della Eurozone Capital S.A. nel piano di ristrutturazione finanziaria della sua controllante spagnola, è stato rideterminato il valore di realizzo degli asset della medesima Eurozone Capital S.A. con un profilo temporale di breve termine. Si è pertanto ritenuto opportuno procedere all'intera svalutazione della partecipazione e di parte del prestito partecipativo sottoscritto, rispettivamente per Euro 1.049 migliaia ed Euro 1.638 migliaia.

### **PARTECIPAZIONE DETENUTA IN BANCA MB S.P.A.**

Nel perdurare della situazione di incertezza e di carenza di informazioni che caratterizza l'esito finale della procedura di amministrazione straordinaria che da tempo coinvolge la partecipata Banca MB S.p.A., al 30 settembre 2010, si è ritenuto prudentiale procedere all'integrale svalutazione della partecipazione rappresentante il 3,57% del capitale della società, per un importo pari ad Euro 2.351 migliaia, tenuto in particolare conto delle decisioni recentemente assunte dai Commissari in merito all'avvio della procedura di licenziamento collettivo del personale dipendente.

## **2.3. Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione successive al 30 settembre 2010**

### **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA TRA COLL'ENERGIA S.R.L. E CALP IMMOBILIARE S.P.A.**

In data 12 ottobre 2010, Coll'Energia S.r.l. ha stipulato con C.A.L.P. Immobiliare S.p.A. un contratto preliminare avente ad oggetto due lotti di terreno di proprietà di quest'ultima, siti nel Comune di Colle Val d'Elsa (SI) e attigui sito produttivo della collegata RCR S.p.A., al fine di realizzarvi un impianto per la produzione di un bio-liquido e generazione di energia elettrica citato al paragrafo precedente.

Il contratto prevede l'acquisto a titolo oneroso di un primo lotto (pari a mq. 46.200 ca.) ad un prezzo pari ad Euro 2.450 migliaia e la concessione, da parte di C.A.L.P. Immobiliare S.p.A., di un comodato d'uso gratuito su un secondo lotto (pari a mq. 9.290 ca.) per un periodo di tre anni.

Contestualmente alla stipula del contratto preliminare, Coll'Energia S.r.l. ha corrisposto a C.A.L.P. Immobiliare S.p.A. l'importo di Euro 550 migliaia a titolo di caparra confirmatoria. I fabbisogni finanziari connessi a tale operazione sono stati coperti attingendo alle disponibilità del Gruppo, a seguito della stipula con Industria e Innovazione di un contratto di conto corrente di corrispondenza.

Il contratto preliminare di compravendita ha validità fino al 30 giugno 2011 con facoltà unilaterale di Coll'Energia S.r.l. di proroga fino al 31 dicembre 2012; ulteriormente, Coll'Energia S.r.l. ha il diritto di recedere dal suddetto contratto ed alla restituzione della caparra confirmatoria nel caso in cui vengano meno i presupposti autorizzativi e tecnici idonei alla realizzazione ed allo sfruttamento dell'impianto.

### **AGRI ENERGIA S.R.L.**

In data 18 ottobre 2010 (a seguito ed in esecuzione della lettera di intenti sottoscritta da Industria e Innovazione nel mese di luglio 2010 avente ad oggetto la realizzazione di tre impianti per la produzione di biogas da biomasse agricole e la conseguente cogenerazione di energia elettrica e calore in provincia di Grosseto) Industria e Innovazione ha costituito, insieme alla società YDRA S.r.l. (riconducibile al gruppo di imprenditori con i quali è stata sottoscritta la citata lettera di intenti), la società Agri Energia S.r.l..

La società, con sede legale in Milano, C.so Italia n.13, ha un capitale sociale di Euro 90 migliaia, di cui Industria e Innovazione detiene il 51% e YDRA S.r.l. il restante 49%. Le parti, contestualmente alla

costituzione della società, hanno sottoscritto un patto parasociale al fine di disciplinare la gestione congiunta di Agri Energia S.r.l..

In accordo con i principi contabili di riferimento, Agri Energia S.r.l. sarà, pertanto, consolidata con il metodo proporzionale a far data dalla sua costituzione.

## 2.4. Area di consolidamento al 30 settembre 2010

Il perimetro di consolidamento al 30 settembre 2010 è il seguente:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale in Euro (1)	% possesso		tramite
					diretto	indiretto	
Industria e Innovazione S.p.A.	Milano C.so Italia ,13	- holding - immobiliare - sviluppo progetti settore energetico	31.12	76.602.596,10			
<b>società controllate consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale</b>							
Red. Im S.r.l.	Milano C.so Italia ,13	- immobiliare	31.12	50.000,00	100%		
Dasix Land S.A.	Barcellona (Spagna) Prat de Llobregat	- immobiliare	31.12	3.006,00		100%	Red. Im S.r.l.
Coll'Energia S.r.l.	Milano C.so Italia ,13	- sviluppo progetti settore energetico	31.12	40.000,00	70%		
<b>società collegate consolidate secondo il metodo del patrimonio netto</b>							
Reno de Medici S.p.A.	Milano Via Durini,16	- industriale	31.12	185.122.487,06	9,07%		
RCR Cristalleria Italiana S.p.A.	Colle di Val d'Elsa (SI) Loc. Catarelli	- industriale	31.12	3.485.524,31	32,87%		

(1) Capitale sociale versato al data del 30 settembre 2010

Il perimetro di consolidamento di Industria e Innovazione, a seguito dell'integrazione con il Gruppo Realty, include Red. Im S.r.l. (di seguito "**Red. Im**"), di cui Industria e Innovazione detiene il 100% e Dasix Land S.L. detenuta interamente tramite la controllata Red. Im. I dati economici di Red. Im e Dasix Land S.L. concorrono al risultato economico del Gruppo al 30 settembre 2010 per il periodo dal 1 gennaio 2010 al 30 settembre 2010 in quanto ci si è avvalsi della facoltà, prevista dall'IFRS 3 (rivisto), di anticipare la data effettiva di acquisizione dal momento che gli effetti di tale anticipazione sono risultati non materiali.

È stata inoltre inclusa nel perimetro di consolidamento la società controllata Coll'Energia S.r.l., detenuta al 70% da Industria e Innovazione e al 30% dalla collegata RCR Cristalleria Italiana S.p.A., a partire dal 30 giugno 2010, data della sua costituzione.

Le società collegate Reno de Medici S.p.A. e RCR Cristalleria Italiana S.p.A., già detenute da Industria e Innovazione, sono consolidate secondo il metodo del patrimonio netto.

## 2.5. Conto Economico Consolidato del periodo

Si riporta di seguito il conto economico consolidato riclassificato al 30 settembre 2010, con la precisazione che i dati contabili non sono stati oggetto di revisione contabile. Come già riportato nella premessa i dati sotto riportati includono, per l'esercizio 2010, i dati di Industria e Innovazione e del Gruppo Realty dal 1 gennaio al 30 settembre 2010 mentre i dati relativi all'esercizio 2009 includono i soli dati relativi ad Industria e Innovazione per il periodo dal 1 gennaio al 30 settembre 2009.

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.9.2010</b>	<b>30.9.2009</b>
Ricavi	4.706	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	49	-
Variazione fair value degli investimenti immobiliari	70	-
Altri ricavi	310	11
<b>Ricavi totali</b>	<b>5.135</b>	<b>11</b>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(3.340)	-
Costi operativi ricorrenti	(3.818)	(766)
Oneri non ricorrenti per operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e Realty Vailog	(1.980)	-
Oneri per l'acquisto dell'immobile di Arluno	(566)	-
Avviamento negativo	4.380	-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(189)</b>	<b>(755)</b>

Come già riportato nella relazione intermedia sulla gestione, il risultato economico dell'esercizio 2010 del Gruppo Industria e Innovazione è fortemente influenzato da poste non ricorrenti associate alle operazioni straordinarie poste in essere nel periodo.

L'EBITDA del periodo, negativo per Euro 189 migliaia, risente, infatti, in maniera significativa degli oneri non ricorrenti sostenuti per l'operazione di integrazione con il Gruppo Realty (Euro 1.980 migliaia), nonché degli oneri non ricorrenti sostenuti per l'acquisto dell'immobile di Arluno in esecuzione degli accordi inerenti la cessione di Vailog avvenuta nel corso dell'esercizio precedente da parte del Gruppo Realty. Di contro, esso beneficia dell'avviamento negativo (badwill) per Euro 4.380 migliaia, emergente dall'acquisizione di Realty e del margine netto positivo realizzato sulle vendite delle unità immobiliari della Proprietà San Cugat (Euro 269 migliaia).

Nel corso del terzo trimestre 2010, Red. Im S.r.l. ha sottoscritto con Vailog S.r.l. un accordo volto a definire anticipatamente la "success fee" dovuta da Vailog S.r.l. a Red. Im S.r.l. in conseguenza del progressivo avveramento delle condizioni previste nel contratto di cessione del complesso immobiliare sito nel Comune di Magenta e stipulato nel 2007. La "success fee", pari ad Euro 264 migliaia, è stata interamente incassata nel trimestre.

Per quanto attiene la gestione corrente, essa rispecchia il periodo di transizione che sta attraversando il Gruppo a seguito dell'operazione di integrazione finalizzata alla rifocalizzazione del business nello sviluppo di tecnologie applicabili alla produzione di energia da fonti rinnovabili (principalmente

biocarburanti). Da un lato si assiste al progressivo sviluppo e consolidamento delle attività di ricerca e sviluppo proprie di Industria e Innovazione, dall'altro al progressivo avanzamento delle operazioni di dismissione del portafoglio di attività immobiliari proprie del Gruppo Realty, coerentemente al Piano Economico Finanziario.

I ricavi del periodo, pari ad Euro 4.706 migliaia, sono relativi alla vendita di parte della Proprietà San Cugat (Euro 3.721 migliaia) ed agli affitti attivi percepiti sull'immobile di Arluno e sugli immobili di proprietà della controllata Red. Im (Euro 985 migliaia), mentre i costi operativi sono principalmente relativi ai costi di ricerca nel settore delle energie rinnovabili nonché ai costi propri di struttura.

Si rammenta che l'EBITDA del periodo non include il risultato della gestione finanziaria, le svalutazioni di partecipazioni ed altre poste nette registrate al 30 settembre 2010, con un onere aggiuntivo complessivo pari a Euro 9.214 migliaia.

Tale risultato è prevalentemente dipendente da:

- oneri finanziari netti per Euro 3.268 migliaia, maturati sull'indebitamento connesso ad attività immobiliari e partecipazioni mobiliari destinate ad essere valorizzate in sede di dismissione e, prevalentemente, non produttive di reddito;
- la svalutazione, per complessivi Euro 2.722 migliaia, della partecipazione detenuta in Eurozone Capital SA, società esposta alla congiuntura particolarmente sfavorevole che continua a caratterizzare il mercato immobiliare spagnolo;
- l'integrale svalutazione della partecipazione detenuta in Banca MB S.p.A., pari ad Euro 2.351 migliaia, resasi necessaria in considerazione delle informazioni recentemente acquisite in merito all'andamento della procedura di amministrazione straordinaria cui la banca è sottoposta.

Sono tuttavia già state individuate misure ritenute idonee a recuperare le perdite in formazione, per una quota apprezzabile già da fine 2010, basate su cessioni di partecipazioni e immobili caratterizzate da significative attese di plusvalori, da realizzarsi con tempistiche allineate al profilo di rimborso dell'indebitamento finanziario in essere.

## **2.6. Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2010**

Si riporta di seguito la posizione finanziaria netta del Gruppo Industria e Innovazione al 30 settembre 2010, raffrontata con quella al 30 giugno 2010 ed al 31 dicembre 2009.



<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>30.9.2010</b>	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Disponibilità liquide	11.854	8.302	5.897
Crediti finanziari correnti	-	1.586	-
Debiti finanziari correnti	(17.324)	(16.843)	-
Valutazione derivati parte corrente	-	-	-
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(5.470)</b>	<b>(6.955)</b>	<b>5.897</b>
Crediti finanziari non correnti	12.842	14.423	-
Debiti finanziari non correnti	(50.854)	(50.510)	(31.014)
Valutazione derivati parte corrente	-	-	-
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>	<b>(38.012)</b>	<b>(36.087)</b>	<b>(31.014)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA</b>	<b>(43.482)</b>	<b>(43.042)</b>	<b>(25.117)</b>

La posizione finanziaria netta del Gruppo Industria e Innovazione, al 30 settembre 2010, è negativa per Euro 43.482 migliaia, registrando un decremento pari ad Euro 18.365 migliaia rispetto al 31 dicembre 2009 sostanzialmente riconducibile all'operazione di integrazione con il Gruppo Realty.

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2010 risulta sostanzialmente in linea con il valore al 30 giugno 2010 (Euro 43.042 migliaia); tuttavia si segnala che, nel trimestre in oggetto, il Gruppo ha beneficiato della liquidità generata dalla vendita delle unità immobiliari della proprietà San Cugat (Euro 3.609 migliaia) che è stata quasi interamente assorbita dalla svalutazione di parte dei crediti finanziari a lungo termine in essere verso Eurozone Capital S.A. (Euro 1.638 migliaia) e dalla gestione ordinaria

<b>Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2009</b>	<b>(25.117)</b>
Posizione finanziaria netta acquisita a seguito di aggregazioni aziendali	12.232
Acquisto quote Realty Vailog in ambito OPA	(22.135)
Oneri non ricorrenti per operazione di integrazione tra Industria e Innovazione e Realty Vailog	(3.625)
Vendita San Cugat al netto delle spese	3.609
Altre variazioni nette	(8.446)
<b>Posizione Finanziaria Netta al 30 settembre 2010</b>	<b>(43.482)</b>

L'acquisto del 35,69% del capitale sociale di Realty nell'ambito dell'OPA ha comportato un esborso complessivo pari ad Euro 22.135 migliaia che è stato finanziato da MPS Capital Services, verso cui l'esposizione finanziaria al 30 settembre 2010, inclusiva del debito per gli interessi maturati nel periodo, è pari ad Euro 25.109 migliaia.

L'esercizio in corso è stato, inoltre, caratterizzato dall'uscita di cassa relativa agli altri oneri non ricorrenti relativi all'operazione stessa e sostenuti nel corso degli esercizi 2009 e 2010, pari complessivamente ad Euro 3.625 migliaia, nonché dall'effetto positivo delle attività e passività finanziarie apportate dal Gruppo Realty in seguito all'aggregazione aziendale e pari ad Euro 12.232 migliaia.

La vendita delle unità immobiliari in Spagna, al netto delle spese sostenute, ha contribuito al miglioramento della posizione finanziaria netta per Euro 3.609 migliaia.

Il saldo netto delle altre variazioni, pari ad Euro 8.446 migliaia, è principalmente relativo agli investimenti effettuati nel periodo per i progetti di ricerca e sviluppo nel settore delle energie

rinnovabili, nonché al sostenimento dei costi di struttura e alla svalutazione di parte dei crediti finanziari in essere verso Eurozone Capital S.A..

Si segnalano inoltre i principali accadimenti che hanno avuto impatto esclusivamente sulla composizione delle voci della posizione finanziaria netta:

- incasso, in data 29 marzo 2010, da Parval della seconda tranche del corrispettivo pattuito a fronte della cessione del Gruppo Vailog, per un importo pari ad Euro 9.600 migliaia e contestuale versamento di Euro 3.205 migliaia a Vailog quale parte del prezzo di acquisto dell'immobile di Arluno con conseguente decremento dei crediti finanziari;
- rimborso parziale anticipato del finanziamento verso Alerion Clean Power per un importo pari ad Euro 15.142 migliaia comprensivo della quota capitale e della quota interessi, che è stato corrisposto in tre tranche, rispettivamente di Euro 3.000 migliaia in data 7 aprile 2010, Euro 12.000 migliaia, in data 11 maggio 2010, ed Euro 142 migliaia in data 31 maggio 2010 con conseguente riduzione dei debiti finanziari;
- incasso, in data 19 luglio 2010, del credito vantato verso Vailog S.r.l. dalla controllata Red. Im, pari ad Euro 1.586 migliaia, relativo alla cessione di terreni nel corso dell'esercizio 2007, nell'ambito dell'attività di riqualificazione delle aree di proprietà site in Magenta.

## 2.7. Patrimonio immobiliare al 30 settembre 2010

<b>PATRIMONIO IMMOBILIARE</b> (dati in Euro migliaia)	<b>31.12.2009</b>	Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	Variazioni	<b>30.9.2010</b>
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	-	10.000	(3.340)	6.660
Eurozone	-	1.050	(1.050)	-
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	-	19.548	-	19.548
<b>Patrimonio immobiliare valutato al costo</b>	-	<b>30.598</b>	<b>(4.390)</b>	<b>26.208</b>
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	-	20.723	-	20.723
Investimenti immobiliari - Immobile Arluno	-	12.500	70	12.570
<b>Patrimonio immobiliare valutato al fair value</b>	-	<b>33.223</b>	<b>70</b>	<b>33.293</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	-	<b>63.821</b>	<b>(4.320)</b>	<b>59.501</b>

A seguito dell'operazione di integrazione, il Gruppo Industria e Innovazione ha acquisito il patrimonio immobiliare precedentemente detenuto dal Gruppo Realty per un valore pari ad Euro 63.821 migliaia al 1 gennaio 2010.

Al 30 settembre 2010, il patrimonio immobiliare valutato al costo ammonta ad Euro 26.208 migliaia ed è relativo alla Proprietà San Cugat ed agli investimenti effettuati da Realty nella 400 Fifth Avenue Holding S.p.A.. Nel corso dell'esercizio 2010, parte della Proprietà San Cugat è stata ceduta a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 3.721 migliaia con la realizzazione di una plusvalenza, al netto dei costi commerciali, pari ad Euro 269 migliaia.

Al 30 settembre 2010, il patrimonio immobiliare valutato al fair value ammonta ad Euro 33.293 migliaia ed è rappresentato dalle proprietà site in Magenta Boffalora Sopra Ticino e dall'immobile di Arluno. Come consentito dallo IAS 40, il Gruppo, per la valutazione delle suddette proprietà classificate come "investimenti immobiliari", ha adottato il criterio del fair value. Il valore esposto nel bilancio al 30 settembre 2010 è pari al valore di mercato stimato sulla base di perizie svolte da esperti indipendenti. Rispetto ai valori di mercato al 31 dicembre 2009, si segnala che l'immobile di Arluno è stato rivalutato per un importo pari ad Euro 70 migliaia.

## **2.8. Analisi dell'andamento della gestione nel periodo ed evoluzione prevedibile**

Come già indicato in occasione della presentazione dei dati relativi al primo semestre 2010, il Gruppo Industria e Innovazione proseguirà nelle attività di ricerca e sviluppo inerenti il settore delle energie rinnovabili, nonché nella valorizzazione degli attivi immobiliari di sua proprietà.

### **2.8.1. Sviluppo dei progetti nel settore delle energie rinnovabili**

#### ***Impianto di generazione di energia elettrica alimentato a biomasse***

Industria e Innovazione, con la collaborazione della società americana Envergent, ha messo a punto un progetto per la costruzione di una centrale che, attraverso il processo di "pirolisi veloce" (tecnologia RTP™, di proprietà Envergent) è in grado di trasformare biomassa solida non alimentare in un combustibile liquido da utilizzare per la generazione di energia elettrica.

Nel caso specifico, la centrale sarà alimentata da circa 87.000 ton/anno di legno vergine proveniente dai boschi limitrofi circostanti e con legno di scarto - non contaminato - delle industrie locali, ed avrà una potenza installata pari a circa 12,8 MW<sub>e</sub>, con la possibilità di recuperare il calore ancora disponibile nei fumi per usi domestici e affini. La realizzazione della centrale, prevista entro il 2013, richiede un investimento ad oggi stimabile in Euro 37.000 migliaia che, si ipotizza, verrà coperto per il 70% da project financing.

La fase di progettazione del modulo RTP™ relativo alla produzione del bio-liquido da parte di Envergent si è recentemente conclusa e sono attualmente in corso, presso il fornitore della tecnologia di generazione, i test di funzionamento di motori appositamente modificati per essere alimentati con il bio-liquido (olio di pirolisi).

In collaborazione con D'Appolonia SpA, e con il supporto dei partner tecnologici, è stata ultimata il progetto definitivo volto alla redazione della documentazione tecnica necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni e dei permessi per la costruzione e gestione dell'impianto. A seguito della stipula del contratto preliminare per l'acquisto del terreno, Coll'Energia ha avviato le procedure autorizzative, il cui esito – in base ai relativi riferimenti normativi - dovrebbe essere noto entro maggio 2011.

#### ***Piastrelle fotovoltaiche***

In collaborazione con un gruppo di ricerca del Politecnico di Milano, Industria e Innovazione ha intrapreso uno studio sulle Dye-Synthesized Solar Cell ("DSSC") con lo scopo di ottimizzare il loro sviluppo industriale.

In particolare, si sta cercando di realizzare una nuova linea di piastrelle fotovoltaiche destinate al mercato dei rivestimenti esterni degli edifici. L'obiettivo del progetto è quello di arrivare a produrre moduli fotovoltaici integrabili architettonicamente, il cui prezzo di vendita sia confrontabile con quello delle piastrelle per rivestimento.

In seguito al deposito del brevetto, relativo alla particolare conformazione del supporto in vetro, le piastrelle sono state inviate presso il CNR di Bologna per l'esecuzione di alcuni test di deposizione

che hanno permesso la comparazione delle prestazioni del modulo con altri equivalenti disponibili sul mercato, confermando la validità della struttura geometrica brevettata. Nel mese di ottobre 2010 è stata attivata presso il Politecnico di Milano una borsa di studio che, grazie ad attività di laboratorio e a simulazioni teoriche, porterà all'ottimizzazione di celle in silicio amorfo sulle piastrelle in vetro sagomato, primo passo per arrivare alla commercializzazione di moduli fotovoltaici di ogni tipo (silicio amorfo, DSSC, ...) realizzati sui supporti brevettati da Industria e Innovazione.

### ***Impianti di generazione elettrica da biogas***

Industria e Innovazione sta proseguendo nello sviluppo di iniziative relative agli impianti di digestione anaerobica per la generazione di energia elettrica da biogas. In seguito alla costituzione della società Agri Energia S.r.l., del avvenuta nel mese di ottobre, si sta concludendo la selezione del partner tecnologico per la realizzazione del primo dei tre impianti previsti, il cui iter autorizzativo è in fase di avvio. Le altre due iniziative saranno avviate nel primo trimestre 2011.

Inoltre, sono in corso le trattative per entrare in partnership con un'azienda, che ha un'esperienza triennale nel settore della generazione da biogas, con l'obiettivo di realizzare 11 impianti entro il 2013.

### ***Valorizzazione energetica fanghi di depurazione***

È proseguita l'attività di analisi delle tecnologie disponibili sul mercato per l'essiccamento e la valorizzazione energetica dei fanghi civili ed agroalimentari. In particolare, sono stati avviati dei contatti con aziende multi-servizi attive nel settore della produzione di fanghi, per possibili collaborazioni nella realizzazione di impianti.

### ***Generatore Modulare***

È stata avviata un'attività di ricerca industriale per la realizzazione di un prototipo di generatore modulare ad alta efficienza. Lo scopo di questo progetto è quello di verificarne la fattibilità per il trasferimento di energia da un insieme di celle solari ad una linea monofase o trifase (a stella), in modo da ottenere un trasferimento di energia maggiore rispetto ai prodotti attualmente industrializzati e disponibili sul mercato.

## **2.8.2. Valorizzazione Attivi Immobiliari**

La controllata Red.Im ha accelerato le attività connesse alla finalizzazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree di proprietà site in Magenta, con l'obiettivo di riuscire ad attivare la fase operativa dell'iter urbanistico entro l'anno in corso.. Si rammenta che il progetto urbanistico ha per oggetto l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di ulteriori circa 125.000 mq. di s.l.p. (rispetto ai 45.000 mq già sviluppati e ceduti nel corso del 2008).

La partecipata 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. - tramite controllate al 100% - ha pressoché completato la realizzazione, al 400 Fifth Avenue di New York, Manhattan del grattacielo di 57 piani, per una superficie pari a circa 560.000 piedi quadrati (ca. 52.000 mq). In particolare, l'albergo da 230 stanze gestito dalla catena statunitense SETAI ha avviato l'attività ed a breve verrà data esecuzione

agli accordi vincolanti riguardanti la sua cessione a favore di investitori istituzionali asiatici. Per quanto riguarda, infine, la porzione residenziale dell'immobile verrà dato ugualmente inizio a breve alla sua commercializzazione, con vendite che si aggiungeranno a quelle previste in base ai preliminari già conclusi per più del 50% delle unità disponibili..

Infine la controllata indiretta Dasix Land S.L., a cui fa capo la Proprietà San Cugat, dopo le cessioni avvenute durante i primi nove mesi, proseguirà nella commercializzazione delle unità residenziali site a San Cugat del Vallès, nelle vicinanze di Barcellona.

\* \* \*

Il sottoscritto Erminio Vacca, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del D.Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico Finanza), che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

*f.to Erminio Vacca*