



**REALTY**  
RDM

## **Relazione semestrale**

**1° semestre 2007**

**RDM Realty S.p.A.**

Sede Legale in Milano – Via Durini, 18

Direzione Generale e Amministrativa:

Milano – Via Durini, 18

Capitale Sociale interamente versato, Euro 75.636.741,89

Codice fiscale e Partita IVA 05346630964

# INDICE

<b>1. INFORMAZIONI GENERALI</b>	
1.1 Organi sociali	pag. 4
1.2 Società operative del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2007	pag. 5
1.3 Azionisti	pag. 6
<b>2. COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE DEL GRUPPO RDM REALTY</b>	
2.1 Premessa	pag. 8
2.2 Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007	pag. 9
2.3 Analisi dei risultati economici, patrimoniali e finanziari al 30 giugno 2007	pag. 14
2.4 Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 22
2.5 Politica di gestione dei rischi finanziari	pag. 23
<b>3. PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI</b>	
3.1 Stato patrimoniale	pag. 26
3.2 Conto economico	pag. 28
3.3 Rendiconto finanziario	pag. 29
3.4 Movimentazione del patrimonio netto	pag. 30
<b>4. NOTE AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI</b>	
4.1 Principi contabili e criteri di valutazione	pag. 32
4.2 Area di consolidamento	pag. 42
4.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007	pag. 44
4.4 Operazioni con parti correlate e infragruppo	pag. 70
4.5 Fatti di rilievo avvenuti dopo il 30 giugno 2007	pag. 74
<b>5. RISULTATI DELLA CAPOGRUPPO AL 30 GIUGNO 2007</b>	
5.1 Prospetti contabili della Capogruppo redatti secondo gli IFRS	pag. 76
5.2 Principali note di commento ai risultati della Capogruppo al 30 giugno 2007	pag. 79
<b>6. ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 30 GIUGNO 2007</b>	pag. 83
<b>7. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE</b>	pag. 86

## **1. INFORMAZIONI GENERALI**

## 1.1 ORGANI SOCIALI

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

### COLLEGIO SINDACALE

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

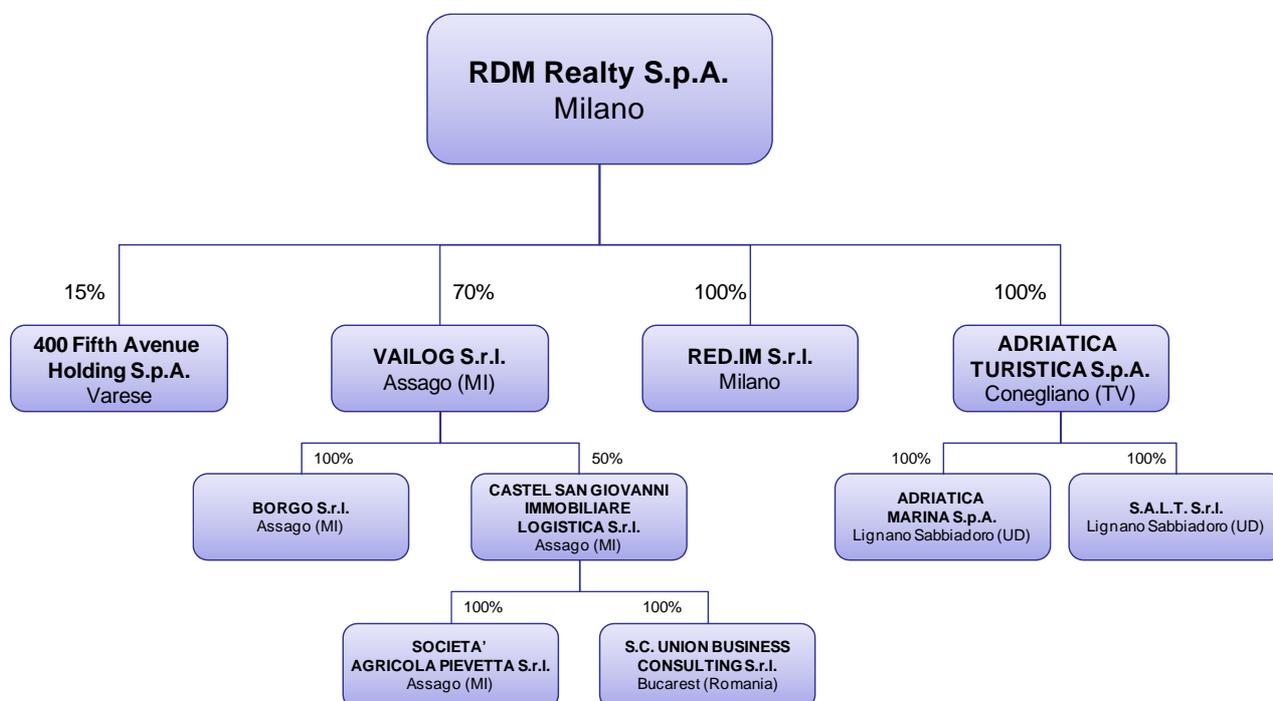
### SOCIETA' DI REVISIONE

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

---

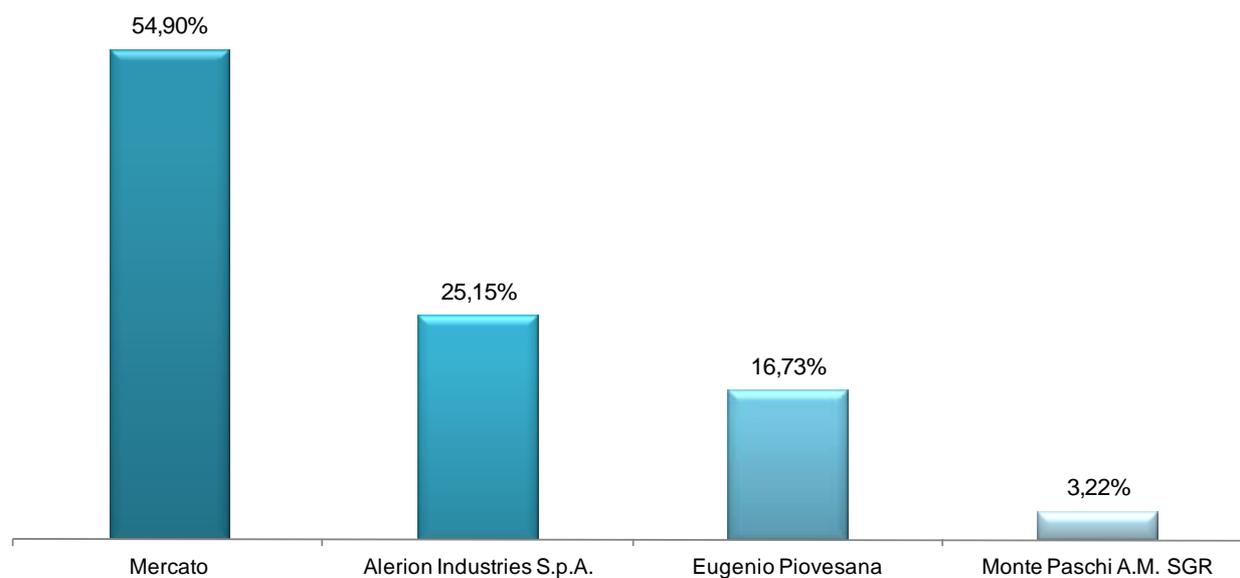
(\*) membri del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato per la Remunerazione ed i Piani di *stock options*

## 1.2 SOCIETÀ OPERATIVE DEL GRUPPO RDM REALTY AL 30 GIUGNO 2007



## 1.3 AZIONISTI

Di seguito la situazione concernente l'azionariato di RDM Realty S.p.A. alla data del 10 settembre 2007.



## **2. COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE DEL GRUPPO RDM REALTY**

## 2.1 PREMESSA

La presente relazione semestrale consolidata sintetica è stata redatta adottando i principi contabili internazionali (*International Financial Reporting Standards* – di seguito “IFRS” o “Principi Contabili Internazionali”) omologati dalla Commissione Europea ed in vigore al 30 giugno 2007.

Poiché il gruppo RDM Realty (di seguito “Gruppo RDM Realty” o “Gruppo”) è venuto ad esistenza in data 21 giugno 2006, si segnala che i dati economici comparativi riportati nella presente relazione semestrale risultano scarsamente significativi, in quanto riferiti ad un periodo di soli dieci giorni che va dal 21 al 30 giugno 2006. Si segnala, inoltre, che nel conto economico del primo semestre del 2007 è presente il contributo per il solo mese di giugno delle società appartenenti al gruppo Vailog, essendosi perfezionata l’acquisizione in data 31 maggio 2007.

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 quanto disposto dal principio contabile internazionale 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.

## 2.2 PRINCIPALI OPERAZIONI DEL GRUPPO RDM REALTY NEL 1° SEMESTRE 2007

Le principali operazioni del Gruppo che hanno caratterizzato i primi sei mesi del 2007 sono state le seguenti:

### **RAGGRUPPAMENTO DELLE AZIONI ORDINARIE IN CIRCOLAZIONE**

In data 5 febbraio 2007 RDM Realty, in esecuzione della deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 30 novembre 2006, ha posto in essere l'operazione di raggruppamento delle azioni ordinarie in circolazione in ragione di una nuova azione ordinaria priva di valore nominale ogni n. 100 azioni ordinarie esistenti prive di valore nominale.

Conseguentemente, dal 5 febbraio 2007 il capitale sociale di RDM Realty – pari ad Euro 75.636.741,89 – risulta suddiviso in n. 22.989.725 azioni ordinarie, prive di valore nominale.

Per facilitare l'operazione di raggruppamento, la società ha incaricato Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. di acquistare e vendere, a richiesta di ciascun intermediario, le quantità frazionarie minime non raggruppabili per consentire il possesso di un numero di vecchie azioni ordinarie RDM Realty pari a 100 o ad un suo multiplo. Detto incarico avrà termine il 31 dicembre 2007. Le frazioni non compensabili saranno compravendute da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. al prezzo ufficiale di Borsa di venerdì 2 febbraio 2007.

### **ACQUISIZIONE DEL 15% DI 400 FIFTH AVENUE HOLDING S.P.A.**

In data 8 febbraio 2007 è stato firmato un accordo riguardante l'acquisizione da BI & DI Real Estate S.p.A (di seguito "BI&DI") di una partecipazione pari al 15% di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. (di seguito "400 Fifth Avenue Holding"), la quale è indirettamente proprietaria del 100% di 400 Fifth Realty LLC, una Delaware company che è a sua volta proprietaria di un'area immobiliare sita a Manhattan, 400 5th Avenue (angolo 36th Street), New York, NY (USA), oggetto di un'iniziativa di sviluppo immobiliare per la realizzazione di un grattacielo di 57 piani (di seguito "Iniziativa 400 Fifth Realty"), per una superficie lorda di pavimento pari a circa 550.000 piedi quadrati (50.000 mq.).

Il corrispettivo pattuito per l'acquisto della partecipazione, pari a circa Euro 8,5 milioni, è stato corrisposto interamente al *closing*, avvenuto in data 12 febbraio 2007.

L'iniziativa, coerentemente con le linee strategiche della società, che prevedono la partecipazione in operazioni di sviluppo immobiliare, consente un ampliamento del grado di internazionalizzazione

delle attività del Gruppo (già presente in Spagna). L'operazione, tenuto tra l'altro conto della particolare *location* (centro di Manhattan) e del profilo internazionale della domanda potenziale cui è rivolta, appare in grado di fornire un adeguato ritorno sull'investimento, anche nel contesto di scenari conservativi in termini di andamento del mercato immobiliare e finanziario locale.

L'Iniziativa 400 Fifth Realty, allo stato attuale di definizione del progetto, prevede che l'immobile, ubicato a due isolati a nord dell'Empire State Building, abbia uno sviluppo articolato in un albergo di circa 200 camere, residenze e spazi commerciali. Gli investimenti stimati sono complessivamente pari a circa USD 500 milioni (incluso il costo dell'area pari a USD 193 milioni circa). L'iniziativa è finanziariamente assistita nella sua globalità da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. e Banca Italease S.p.A., che hanno per intanto concesso un finanziamento *bridge* di complessivi USD 155 milioni per l'acquisto del terreno, a fronte di mezzi propri apportati nel tempo da BI&DI per circa USD 60 milioni.

I termini dell'accordo tra RDM Realty e BI&DI prevedono l'impegno di RDM Realty a sottoscrivere pro-quota eventuali futuri aumenti di capitale a fronte di fabbisogni legati all'Iniziativa 400 Fifth Realty per un impegno massimo a carico della società pari a circa Euro 3,8 milioni, nonché usuali forme di tutela a favore degli azionisti di minoranza, tra cui il diritto di RDM Realty di nominare un proprio rappresentante nel Consiglio di Amministrazione di 400 Fifth Avenue Holding (su un totale di cinque membri). RDM Realty sarà, inoltre, coinvolta nella pianificazione finanziaria e nel controllo di gestione dell'Iniziativa 400 Fifth Realty.

BI&DI, che manterrà il controllo di 400 Fifth Avenue Holding ed avrà la responsabilità operativa dell'Iniziativa 400 Fifth Realty, è un qualificato operatore immobiliare italiano, con ampie esperienze in iniziative di sviluppo immobiliare e di *trading* sia in Italia, che in Europa Orientale e nell'area caraibica (Cuba e Messico).

#### **VERIFICA EX ART. 2343, COMMA 3 C.C. IN RELAZIONE AL CONFERIMENTO DI ADRIATICA TURISTICA S.P.A.**

In data 23 aprile 2007, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha posto in essere i controlli previsti dall'articolo 2343, comma 3, del codice civile, in ordine al conferimento in natura, da parte di Piovesana Holding S.p.A. (di seguito "Piovesana Holding"), società riconducibile a Eugenio Piovesana, del 50% del capitale di Adriatica Turistica S.p.A., effettuato in data 5 dicembre 2006 nel contesto dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale di tale società.

Si ricorda che l'operazione ha previsto i) l'acquisto del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica S.p.A. tramite pagamento in contanti del corrispettivo; e ii) il conferimento del residuo 50% a fronte della sottoscrizione, da parte di Piovesana Holding, azionista di maggioranza di Adriatica Turistica S.p.A., di un aumento di capitale di RDM Realty ad essa riservato.

Il Consiglio di Amministrazione - verificata l'insussistenza di motivi per la revisione della stima di cui al primo comma del citato articolo - ha confermato il valore attribuito alla partecipazione conferita dall'esperto nominato dal Tribunale di Milano.

## **ACQUISIZIONE DI VAILOG S.R.L.**

In data 31 maggio 2007, RDM Realty ha perfezionato l'acquisizione del 70% di Vailog S.r.l. (di seguito "Vailog"), società capofila di un gruppo operante nel settore immobiliare venuta ad esistenza in seguito all'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, avvenuta in data 14 maggio 2007, dell'atto di costituzione mediante conferimento di un ramo d'azienda attivo nella promozione, sviluppo e investimento immobiliare a prevalente vocazione produttivo-logistica (di seguito "Conferimento") effettuato in data 2 maggio 2007 da parte di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l., società riconducibile alla famiglia Bertola.

In particolare Vailog, insieme alle sue controllate, opera nel settore immobiliare svolgendo l'attività di acquisto, permuta, vendita, gestione per conto proprio e di terzi, di beni immobili a destinazione industriale e commerciale, l'attività di promozione e valorizzazione immobiliare e, seppure non in via principale, l'attività di *property management* (per maggiori dettagli si veda la nota "A. Aggregazioni aziendali" del paragrafo "5.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007").

Si riportano di seguito le fasi dell'operazione di acquisizione:

- a) in data 24 aprile 2007 è stata sottoscritta una lettera di intenti non vincolante tra RDM Realty e Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. con cui le parti hanno definito i termini di una trattativa in esclusiva volta all'acquisizione del ramo d'azienda oggetto del Conferimento. La suddetta lettera di intenti prevedeva l'acquisto, in più *tranches*, dell'intero capitale sociale di tale società, ad un prezzo pari ad Euro 29 milioni;
- b) in data 14 maggio 2007 è venuta ad esistenza Vailog in seguito all'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano dell'atto di costituzione mediante il Conferimento effettuato in data 2 maggio 2007 da parte di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l.;
- c) in data 25 maggio 2007 è stato firmato tra RDM Realty e Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. il contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisizione del 100% di Vailog. L'accordo prevedeva il pagamento in contanti del 70% di Vailog entro la data di sottoscrizione del relativo contratto definitivo (prevista entro il 31 maggio 2007), per un controvalore pari a circa Euro 20,3 milioni, di cui Euro 2 milioni, versati alla data di sottoscrizione del contratto preliminare. Il residuo 30%, pari a circa Euro 8,7 milioni verrà acquistato ad insindacabile scelta di RDM Realty, in alternativa in tutto o in parte in contanti ovvero in azioni di nuova emissione, entro il 30 aprile 2008;
- d) in data 31 maggio 2007 è stato stipulato il contratto definitivo per l'acquisizione del 70% di Vailog, con il contestuale versamento di Euro 18,3 milioni.

Il fabbisogno finanziario connesso alla suddetta operazione di acquisizione è stato coperto in parte con liquidità disponibile ed in parte con i mezzi rivenienti da un finanziamento fruttifero per Euro 16 milioni, con scadenza 31 ottobre 2008, erogato in data 31 maggio 2007 da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A..

La struttura garante del suddetto finanziamento prevede il pegno sulle quote di Vailog acquisite, nonché l'impegno da parte di RDM Realty a non assumere ulteriore indebitamento finanziario per l'acquisto del residuo 30% che, si ricorda, potrà essere pagato anche tramite un aumento di capitale destinato ai conferenti.

## **CESSIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI MAGENTA**

In data 20 giugno 2007, Vailog ha concluso un accordo con Encore + Italy Two S.r.l. (di seguito "Accordo Encore"), società riconducibile al fondo di investimento immobiliare internazionale LaSalle Investment Management and Morley Fund Management, per la cessione dell'intero complesso industriale a destinazione logistica, in fase di realizzazione nel comune di Magenta (MI), per una superficie lorda di pavimento pari a circa 34.000 mq. (di seguito "Complesso Magenta"). L'Accordo Encore prevede i) la cessione del terreno inerente il Complesso Magenta, per una superficie pari a circa 100.000 mq., avvenuta in data 20 giugno 2007; ii) la cessione di un contratto preliminare (trasferito in sede di conferimento alla neo costituita Vailog) stipulato da Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. (società riconducibile alla famiglia Bertola) con il gruppo svizzero Lindt & Sprüngli, in data 19 luglio 2006, avente ad oggetto la concessione in locazione del Complesso Magenta ed un'opzione per la locazione dell'estensione di cui al successivo punto iii). Tale contratto preliminare è diventato definitivo a seguito del completamento e della consegna del Complesso Magenta al gruppo alimentare svizzero avvenuta in data 6 settembre 2007; e iii) l'impegno da parte di Vailog alla costruzione e alla successiva vendita a Encore + Italy Two S.r.l. (che si è impegnata ad acquistare) di due ulteriori sezioni del Complesso Magenta per una superficie complessiva pari a circa 11.000 mq. di superficie lorda di pavimento, il cui corrispettivo sarà stabilito successivamente al momento di inizio lavori, previsto immediatamente dopo l'esercizio dell'opzione da parte di Lindt & Sprüngli per la locazione dell'estensione descritta precedentemente e comunque entro e non oltre luglio 2009.

Il prezzo complessivamente pattuito – ad esclusione di quanto indicato nel precedente punto iii) – pari a Euro 33 milioni, si riferisce per Euro 8,1 milioni al terreno e per i residui Euro 24,9 milioni alla cessione del complesso industriale e del suddetto contratto preliminare di locazione. Con riferimento al prezzo pattuito per il terreno, si segnala che Euro 6,1 milioni sono stati versati dall'acquirente alla data di stipula dell'atto di cessione, mentre i residui Euro 2 milioni saranno versati entro 15 giorni dalla comunicazione dell'esercizio dell'opzione da parte di Lindt & Sprüngli per la locazione dell'estensione di cui ai precedenti punti ii) e iii) e comunque entro e non oltre il mese di luglio 2009. Il corrispettivo pattuito per la cessione del Complesso Magenta, ivi compreso il prezzo di cessione del contratto preliminare di locazione, è stato versato quanto a Euro 1,2 milioni alla data di stipula dell'Accordo Encore, mentre i residui Euro 23,7 milioni saranno versati,

quanto a Euro 22,5 milioni in base allo stato avanzamento lavori del Complesso Magenta (di cui Euro 14,2 incassati al 30 giugno 2007) e quanto a Euro 1,2 milioni entro e non oltre novanta giorni dalla firma del verbale di consegna del complesso da parte dell'acquirente.

Per completezza di informativa si ricorda che il terreno su cui insiste il Complesso Magenta era di proprietà della controllata RED.IM S.r.l. (di seguito "RED.IM"), la quale aveva ottenuto in data 5 marzo 2007, da parte del Consiglio Comunale di Magenta, l'approvazione della proposta di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo.

Successivamente, RED.IM e Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. hanno sottoscritto in data 24 aprile 2007 un contratto preliminare (trasferito in sede di conferimento alla neo costituita Vailog) ai sensi del quale la prima si è impegnata a cedere alla seconda la predetta area ad un prezzo pari complessivamente ad Euro 6,5 milioni, che ha trovato esecuzione definitiva in data 20 giugno 2007, medesima data della conclusione dell'Accordo Encore.

Sempre in data 24 aprile 2007 le suddette parti hanno stipulato un contratto (anch'esso conferito) avente ad oggetto il riconoscimento, da parte di quest'ultima, di una somma pari al 50% della differenza tra il prezzo di acquisto dell'area ed il prezzo di vendita del complesso immobiliare e dell'estensione suddetti a terzi, al netto dei relativi costi sostenuti. La struttura di tale accordo consente a RED.IM e Vailog di realizzare – su un piano sostanziale - i medesimi risultati che sarebbero derivati dal perseguimento del progetto tramite una *joint venture* paritetica.

Il complesso delle azioni sopra descritte ha permesso di generare un effetto positivo sul bilancio consolidato intermedio del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2007 pari, al lordo dell'effetto fiscale, complessivamente a Euro 4,2 milioni, dopo l'allocazione di Euro 2,5 milioni della quota parte del *goodwill* riferibile al progetto Magenta. Il margine relativo alla cessione del Complesso Magenta si riferisce per Euro 1,1 milioni alla cessione del terreno e per i residui Euro 3,1 milioni al margine della relativa commessa, calcolato sulla base dello stato avanzamento lavori che al 30 giugno 2007 era pari a circa l'82%.

## 2.3 ANALISI DEI RISULTATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI AL 30 GIUGNO 2007

### STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Si riporta di seguito lo stato patrimoniale consolidato riclassificato al 30 giugno 2007:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	Note	30.06.2007	31.12.2006
Imm. materiali porto Marina Punta Faro	B	11.322	11.263
Concessioni porto Marina Punta Faro	E	25.752	26.179
Proprietà Ciriè	H	2.850	2.850
Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	H	32.258	32.258
Proprietà Vailog	A, E, H	29.725	-
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	F	8.566	-
<b>Patrimonio immobiliare valutato al costo</b>		<b>110.473</b>	<b>72.550</b>
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	C	22.051	25.507
<b>Patrimonio immobiliare valutato al fair value</b>		<b>22.051</b>	<b>25.507</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>		<b>132.524</b>	<b>98.057</b>
Goodwill provvisorio acquisizione Vailog	A, D	15.324	-
Altre attività / (passività)	B, E, F, G, I, J, O, P	(15.641)	(1.122)
Fondo TFR		(193)	(173)
Fondi rischi e oneri a lungo	N	(1.752)	(1.752)
Imposte anticipate / (differite)	M, AA	(17.540)	(11.792)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>		<b>112.722</b>	<b>83.218</b>
Posizione finanziaria netta	Q	(31.917)	(4.174)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>80.805</b>	<b>79.044</b>

Il patrimonio immobiliare consolidato di RDM Realty al 30 giugno 2007 è pari a circa Euro 132.524 migliaia, in aumento di Euro 34.467 migliaia, rispetto al dato di dicembre 2006.

Detto incremento è sostanzialmente riconducibile alle attività immobiliari delle società facenti parte dell'aggregazione aziendale originatasi a seguito dell'acquisizione di Vailog (per maggiori dettagli si veda la nota "A. Aggregazioni aziendali" del paragrafo "5.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007") ed all'acquisizione del 15% di 400 Fifth Avenue Holding, la quale è indirettamente proprietaria di un'area immobiliare sita a Manhattan, New York, NY (USA), oggetto dell'Iniziativa 400 Fifth Realty (per maggiori dettagli si veda quanto descritto nel precedente paragrafo "2.2 Principali operazione del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007").

Con riferimento agli asset relativi al porto turistico di Marina Punta Faro, si segnala che la variazione registrata rispetto al dato del 31 dicembre 2006, è principalmente riconducibile agli investimenti effettuati e all'ammortamento del periodo di tali attività.

Il patrimonio immobiliare di RDM Realty valutato al *fair value* è pari, al 30 giugno 2007, a circa Euro 22.051 migliaia, in diminuzione rispetto ai circa Euro 25.507 migliaia del 31 dicembre 2006. Tale variazione è principalmente riconducibile alla cessione del terreno inerente il Complesso Magenta, avvenuta in data 20 giugno 2007.

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 nel bilancio al 30 giugno 2007 ad un valore complessivo pari ad Euro 22.051 migliaia, pari al valore di mercato alla data stimato in base ad una perizia svolta da un esperto indipendente. In particolare, nei primi sei mesi del 2007, il *fair value* di tali attivi immobiliari (ad esclusione di quelli oggetto di cessione) si è incrementato di Euro 412 migliaia.

Il *goodwill* rilevato in sede di contabilizzazione provvisoria della *business combination* derivante dall'acquisizione di Vailog ammonta a Euro 15.324 migliaia. Si segnala, infatti, che, in base a quanto consentito dall'IFRS 3, la contabilizzazione iniziale della suddetta aggregazione aziendale è stata determinata provvisoriamente non allocando parte del costo dell'aggregazione aziendale alle attività acquisite, con particolare riferimento ai progetti di sviluppo immobiliare in capo alle entità acquisite, ad esclusione del progetto inerente l'insediamento industriale di Magenta (MI) – di seguito "Progetto Magenta" – per il quale è stato possibile effettuare la suddetta allocazione in quanto già in fase avanzata di realizzazione. In sede di predisposizione del bilancio del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2007, e pertanto entro dodici mesi dalla data dell'acquisizione (che, si ricorda, si è perfezionata in data 31 maggio 2007), verrà completata in modo definitivo la contabilizzazione della suddetta aggregazione aziendale identificando e valutando le attività acquisite e pertanto il suddetto *goodwill* residuo potrebbe ridursi in maniera significativa.

Le imposte differite passive ammontano a circa Euro 17.952 migliaia, Euro 12.198 migliaia al 31 dicembre 2006. La variazione registrata nel primo semestre 2007 attiene principalmente agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali correlate all'allocazione provvisoria del costo dell'aggregazione aziendale derivante dall'acquisizione di Vailog, pari a circa Euro 6.205 migliaia.

Nello stato patrimoniale riclassificato le imposte differite sono esposte al netto di imposte anticipate per circa Euro 412 migliaia.

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2007:

(dati in Euro migliaia)	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Disponibilità Liquide	25.742	11.977
Crediti finanziari a breve	498	9.688
Debiti finanziari a breve	(19.296)	(5.905)
Valutazione derivati parte corrente	78	6
<b>Posizione finanziaria netta a breve</b>	<b>7.022</b>	<b>15.766</b>
Crediti finanziari a medio-lungo termine	1.889	-
Debiti finanziari a medio-lungo termine	(40.905)	(19.996)
Valutazione derivati parte non corrente	77	56
<b>Posizione finanziaria netta a medio lungo termine</b>	<b>(38.939)</b>	<b>(19.940)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>(31.917)</b>	<b>(4.174)</b>

Rispetto al 31 dicembre 2006, la posizione finanziaria netta è peggiorata principalmente a seguito delle operazioni di acquisizione effettuate dal Gruppo RDM Realty nel primo semestre del 2007. In particolare, l'acquisizione del 15% di Fifth Avenue Holding ha comportato un esborso pari a Euro 8.566 migliaia, comprensivo di oneri accessori per Euro 91 migliaia, mentre l'acquisizione di Vailog ha comportato i) un esborso di Euro 20.859 migliaia, comprensivo di oneri accessori per Euro 527 migliaia; ii) l'accollo dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Vailog, pari, alla data di acquisizione, a Euro 6.460 migliaia e iii) l'iscrizione di una passività finanziaria corrente per Euro 8.714 migliaia relativa al residuo 30% (per maggiori dettagli si rimanda alla nota "A. Aggregazioni aziendali" e a quanto descritto nel paragrafo "2.2 Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007"). Si ricorda che la partecipazione residua in Vailog potrà essere acquisita ad insindacabile giudizio di RDM Realty in alternativa in tutto o in parte in contanti ovvero tramite un aumento di capitale riservato ai conferenti e che, in quest'ultimo caso, la suddetta passività finanziaria non comporterà un esborso monetario.

Si rammenta inoltre che il fabbisogno finanziario connesso alla suddetta operazione di acquisizione è stato coperto in parte con liquidità disponibile, ed in parte con i mezzi rivenienti da un finanziamento fruttifero a medio-lungo termine per Euro 16.000 migliaia, erogato da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A..

Tali effetti negativi sono stati in parte compensati dagli incassi del Gruppo avvenuti nel semestre che hanno riguardato in via principale la cessione del Complesso Magenta perfezionatasi in data 20 giugno 2007.

Per i commenti sulle singole voci si rimanda alla nota "Q. Posizione finanziaria netta" del paragrafo "4.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007".

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Si riporta di seguito il conto economico consolidato riclassificato al 30 giugno 2007. Come segnalato nella premessa, il Gruppo RDM Realty è venuto ad esistenza in data 21 giugno 2006, di conseguenza non vengono riportati nel seguente conto economico riclassificato i dati economici comparativi poiché risulterebbero scarsamente significativi, in quanto riferiti ad un periodo di soli dieci giorni che va dal 21 al 30 giugno 2006.

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Note</b>	<b>01.01.2007</b> <b>30.06.2007</b>
Ricavi di vendita	S	31.370
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	S	306
Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora	T	412
Altri ricavi	T	117
<b>Ricavi Totali</b>		<b>32.205</b>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	U	(19.389)
Costi operativi	V, W, X	(8.406)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>		<b>4.410</b>
Ammortamenti e svalutazioni	Y	(745)
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>		<b>3.665</b>
Proventi / (oneri) finanziari	Z	(872)
Imposte	AA	(1.068)
<b>Utile (perdita) di periodo</b>		<b>1.725</b>

Il Gruppo RDM Realty ha conseguito nei primi sei mesi del 2007 un utile netto di circa Euro 1.725 migliaia, a fronte di ricavi complessivi per Euro 32.205 migliaia. I ricavi di vendita sono relativi i) per Euro 28.996 migliaia ai ricavi caratteristici del mese di giugno delle entità facenti parte dell'aggregazione aziendale conseguente all'acquisizione di Vailog, di cui Euro 28.392 migliaia rivenienti dal Complesso Magenta; ii) per Euro 2.116 migliaia ai ricavi caratteristici delle controllate Adriatica Marina per lo sviluppo di iniziative turistiche portuali S.p.A., Adriatica Turistica S.p.A. e Servizi e Amministrazione Lignano Terramare S.r.l. (di seguito rispettivamente "Adriatica Marina", "Adriatica Turistica" e "S.A.L.T." o nel loro complesso "Gruppo Adriatica Turistica"), principalmente riferiti agli affitti dei posti barca detenuti in concessione ed ai ricavi rivenienti dal rimessaggio delle imbarcazioni; e iii) per i residui Euro 258 migliaia agli affitti percepiti sugli immobili di proprietà dalla controllata RED.IM.

La marginalità del Gruppo risente positivamente dell'operazione di cessione del Complesso Magenta, che ha contribuito complessivamente per Euro 4.193 migliaia, dopo l'allocazione di Euro 2.466 migliaia della quota parte del *goodwill* riferibile al Progetto Magenta. Il margine relativo alla cessione del Complesso Magenta si riferisce per Euro 1.053 migliaia alla cessione del terreno e per i residui Euro 3.140 migliaia al margine della relativa commessa, calcolato sulla base dello stato avanzamento lavori che al 30 giugno 2007 era pari a circa l'82%.

Le "Imposte" si riferiscono a imposte correnti per Euro 1.534 migliaia e agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali, positivi per Euro 466 migliaia.

In ottemperanza a quanto disposto dalla delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 si riportano qui di seguito:

- la descrizione dei criteri adottati nella predisposizione degli schemi di stato patrimoniale e conto economico consolidati riclassificati al 30 giugno 2007 inseriti e commentati precedentemente; ed
- il prospetto di raccordo tra il risultato del periodo ed il patrimonio netto del Gruppo, con gli analoghi valori della Capogruppo al 30 giugno 2007.

## CRITERI DI PREDISPOSIZIONE DEGLI SCHEMI DI STATO PATRIMONIALE E DI CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI RICLASSIFICATI AL 30 GIUGNO 2007

Si riporta di seguito la tabella di raccordo tra lo stato patrimoniale consolidato al 30 giugno 2007 e lo stato patrimoniale consolidato riclassificato alla medesima data:

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Note	30.06.2007 Bilancio	30.06.2007 Riclass.	RICLASSIFICATO
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Immobilizzazioni materiali	B	12.048	11.322	<i>Imm. materiali porto Marina Punta Faro</i>
			726	<i>Altre attività / (passività)</i>
Investimenti immobiliari	C	22.051	22.051	<i>Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora</i>
Avviamento	A, D	15.324	15.324	<i>Goodwill provvisorio acquisizione Vailog</i>
Altre Immobilizzazioni immateriali	A, E	26.288	25.752	<i>Concessioni porto Marina Punta Faro</i>
			534	<i>Proprietà Vailog</i>
			2	<i>Altre attività / (passività)</i>
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		-	-	
Imposte anticipate	AA	412	412	<i>Imposte anticipate / (differite)</i>
Strumenti derivati	Q, R	77	77	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Partecipazioni in altre imprese	F	8.574	8.566	<i>Iniziativa 400 Fifth Realty - New York</i>
			8	<i>Altre attività / (passività)</i>
Crediti commerciali	G	1.764	1.764	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Altri crediti		132	7	<i>Altre attività / (passività)</i>
			125	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Attività non correnti destinate alla dismissione		-	-	
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>86.670</b>	<b>86.670</b>	
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze	H	61.811	2.850	<i>Proprietà Ciriè</i>
			32.258	<i>Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri</i>
			26.703	<i>Proprietà Vailog</i>
Lavori in corso	H	2.488	2.488	<i>Proprietà Vailog</i>
Crediti commerciali	I	8.130	8.130	<i>Altre attività / (passività)</i>
Altri crediti				
- crediti finanziari verso parti correlate	J, Q	498	498	<i>Posizione finanziaria netta</i>
- altri crediti	J	1.819	1.819	<i>Altre attività / (passività)</i>
Strumenti derivati	Q, R	78	78	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-	-	
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico		-	-	
Disponibilità liquide	Q	25.742	25.742	<i>Posizione finanziaria netta</i>
<b>Totale attività correnti</b>		<b>100.566</b>	<b>100.566</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>187.236</b>	<b>187.236</b>	

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Note	30.06.2007 Bilancio	30.06.2007 Riclass.	RICLASSIFICATO
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>				
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo		80.805	80.805	
Patrimonio netto di pertinenza di terzi		-		
<b>Patrimonio netto</b>	<b>K</b>	<b>80.805</b>	<b>80.805</b>	<b>Patrimonio netto</b>
<b>Passività non correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	Q	40.655	40.655	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Strumenti derivati		-		
Debiti commerciali				
Altri debiti	L, Q	250	250	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Imposte differite	M, AA	17.952	17.952	<i>Imposte anticipate / (differite)</i>
Fondo TFR		193	193	<i>Fondo TFR</i>
Fondi rischi e oneri a lungo	N	1.752	1.752	<i>Fondi rischi e oneri a lungo</i>
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione				
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>60.802</b>	<b>60.802</b>	
<b>Passività correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	Q	6.382	6.382	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Strumenti derivati		-		
Debiti commerciali	O			
- verso parti correlate		24	24	<i>Altre attività / (passività)</i>
- verso altri		16.901	16.901	<i>Altre attività / (passività)</i>
Altri debiti:	P, Q			
- verso parti correlate		4.468	4.200	<i>Posizione finanziaria netta</i>
			268	<i>Altre attività / (passività)</i>
- altri debiti		15.950	8.714	<i>Posizione finanziaria netta</i>
			7.236	<i>Altre attività / (passività)</i>
Imposte correnti	AA	1.904	1.904	<i>Altre attività / (passività)</i>
<b>Totale passività correnti</b>		<b>45.629</b>	<b>45.629</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>187.236</b>	<b>187.236</b>	

Si riporta di seguito la tabella di raccordo tra il conto economico consolidato relativo ai primi sei mesi del 2007 ed il conto economico consolidato riclassificato relativo al medesimo periodo:

CONTO ECONOMICO (dati in Euro migliaia)	Note	30.06.2007 Bilancio	30.06.2007 Riclass.	RICLASSIFICATO
Ricavi di vendita	S	31.676	31.370	<i>Ricavi di vendita</i>
			306	<i>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</i>
Altri ricavi	T	529	412	<i>Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora</i>
			117	<i>Altri ricavi</i>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	U	(19.389)	(19.389)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti finiti</i>
Costi per materie prime e servizi	V			
- verso parti correlate		(52)	(8.406)	<i>Costi operativi</i>
- verso altri		(7.084)		
Costo del personale	W			
- verso parti correlate		(268)		
- compensi amministratori		(208)		
- personale dipendente		(508)		
Altri costi operativi	X	(282)		
Proventi (oneri) atipici		(4)		
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>		<b>4.410</b>	<b>4.410</b>	
Ammortamenti	Y	(719)	(745)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>
Rivalutazioni (Svalutazioni)		(26)		
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>		<b>3.665</b>	<b>3.665</b>	
Proventi (Oneri) finanziari netti:	Z	(872)	(872)	<i>Proventi / (oneri) finanziari</i>
Proventi da partecipazioni		-		
Altri proventi (oneri)		-		
Imposte	AA	(1.068)	(1.068)	<i>Imposte</i>
<b>Utile (perdita) di periodo</b>		<b>1.725</b>	<b>1.725</b>	

### PROSPETTO DI RACCORDO TRA IL RISULTATO DEL PERIODO ED IL PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO CON GLI ANALOGHI VALORI DELLA CAPOGRUPPO AL 30 GIUGNO 2007

(dati in Euro migliaia)	Patrimonio Netto 30.06.2007	Risultato 30.06.2007
<b>RDM Realty S.p.A.</b>	<b>81.001</b>	<b>6.145</b>
Differenza tra i valori di carico e le corrispondenti quote di patrimonio netto delle società controllate - non oggetto di aggregazioni aziendali nel 2007	(7.613)	(1.399)
Distribuzione dividendi - Adriatica Turistica	-	(6.247)
Effetti inerenti le società oggetto di aggregazioni aziendali nel 2007	3.243	3.241
Adeguamento investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	3.902	(37)
Altre rettifiche di consolidamento	272	22
<b>Gruppo RDM Realty</b>	<b>80.805</b>	<b>1.725</b>

## 2.4 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le prospettive di sviluppo della società sono collegate:

1. all'evoluzione del progetto di riqualificazione urbanistica della Proprietà Magenta-Boffalora;
2. all'attività di sviluppo e gestione di immobili al servizio del settore terziario;
3. ai progetti in portafoglio della controllata Vailog.

Con riferimento al resto dell'area di Magenta rimangono impregiudicati i piani di sviluppo dettati dal Programma Integrato di Intervento presentato al Comune di Magenta in data 11 maggio 2006 che ha l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di circa 170.000 mq. di superficie lorda di pavimento (inclusi i circa 45.000 mq. già autorizzati e già costruiti per circa 34.000 mq.).

Con riferimento alle attività nel settore turistico si segnala che nell'ambito delle norme relative ai porti della Regione Friuli Venezia Giulia il Presidente della Regione ha approvato il piano dei Porti del Comune di Marano Lagunare (UD), comune sul quale insiste parte del porto turistico di Marina Punta Faro dato in concessione alle controllate Adriatica Turistica ed Adriatica Marina. Tale piano prevede l'ampliamento dei posti barca disponibili con circa 60 posti barca ulteriori che, è attualmente previsto, saranno disponibili per l'affitto a partire dalla primavera del 2008.

Con riferimento a Vailog, si segnala che la controllata ha in portafoglio due progetti per la realizzazione di insediamenti industriali rispettivamente nei comuni di Arquà Polesine, in provincia di Rovigo, e di Anagni, in provincia di Frosinone. A tal proposito si segnala che la stessa Vailog, in data 20 giugno 2007, ha stipulato un accordo quadro, ancora soggetto ad una serie di condizioni sospensive, con Encore + Lombardia S.a.r.l., società di diritto lussemburghese riconducibile al fondo di investimento immobiliare internazionale LaSalle Investment Management and Morley Fund Management, riguardante i suddetti progetti che prevederebbe, sullo stesso stile dell'Accordo Encore, la cessione del terreno e la realizzazione e successiva cessione di due insediamenti industriali nei suddetti Comuni. In particolare, per quanto riguarda il progetto di Anagni, a luglio di quest'anno è stato dato avvio ai lavori di realizzazione del complesso, anche in base ad un contratto preliminare di locazione in avanzata fase di definizione con un importante operatore industriale.

Si segnala inoltre che Vailog, dopo una fase di analisi e ricerche di mercato avviata negli anni scorsi, ha dato avvio ad attività propedeutiche relative al possibile perseguimento di una serie di iniziative di sviluppo di insediamenti industriali/logistici in Cina e più precisamente nell'area della Grande Shanghai. In particolare Vailog, che dispone anche di un ufficio di rappresentanza in loco, ha costituito nel corso del mese di luglio 2007 una società di diritto cinese, Vailog Hong Kong DC1 Ltd., con l'obiettivo di sviluppare, promuovere e realizzare parchi logistici in *joint venture* con primario operatore locale.

## 2.5 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**

Al 30 giugno 2007, il Gruppo è direttamente e prevalentemente attivo in paesi aderenti all'area Euro e non è pertanto direttamente esposto a rischi di cambio in maniera significativa.

#### **Rischio di credito**

Il Gruppo tratta, di norma, solo con controparti note ed affidabili. Il saldo dei crediti viene monitorato nel corso dell'esercizio in modo che l'importo delle esposizioni a perdite non sia significativo. I crediti derivanti da operazioni di cessioni immobiliari e di partecipazioni, sono generalmente assistiti da garanzie collaterali. In caso di insolvenza della controparte, il rischio massimo è pari al valore di iscrizione a bilancio della corrispondente attività.

#### **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 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.

### **3. PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI**

### 3.1 STATO PATRIMONIALE

(dati in Euro migliaia)	Note	30.06.2007	31.12.2006
<b>ATTIVITA'</b>			
<b>Attività non correnti</b>			
Immobilizzazioni materiali	B	12.048	11.991
Investimenti immobiliari	C	22.051	25.507
Avviamento	A, D	15.324	-
Altre Immobilizzazioni immateriali	A, E	26.288	26.179
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		-	-
Imposte anticipate	AA	412	406
Strumenti derivati	Q, R	77	56
Partecipazioni in altre imprese	F	8.574	8
Crediti commerciali	G	1.764	-
Altri crediti	Q	132	8
Attività non correnti destinate alla dismissione		-	-
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>86.670</b>	<b>64.155</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze	H	61.811	35.108
Lavori in corso	H	2.488	-
Crediti commerciali	I	8.130	348
Altri crediti			
- crediti finanziari verso parti correlate	J, Q	498	188
- altri crediti	J	1.819	10.661
Strumenti derivati	Q, R	78	6
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-	-
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico		-	-
Disponibilità liquide	Q	25.742	11.977
<b>Totale attività correnti</b>		<b>100.566</b>	<b>58.288</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>187.236</b>	<b>122.443</b>

(dati in Euro migliaia)	Note	30.06.2007	31.12.2006
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo		80.805	79.044
Patrimonio netto di pertinenza di terzi		-	-
<b>Patrimonio netto</b>	<b>K</b>	<b>80.805</b>	<b>79.044</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Debiti verso banche e altri finanziatori	Q	40.655	19.996
Strumenti derivati		-	-
Debiti commerciali		-	-
Altri debiti	L, Q	250	-
Imposte differite	M, AA	17.952	12.198
Fondo TFR		193	173
Fondi rischi e oneri a lungo	N	1.752	1.752
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		-	-
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>60.802</b>	<b>34.119</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti verso banche e altri finanziatori	Q	6.382	1.705
Strumenti derivati		-	-
Debiti commerciali	O		
- verso parti correlate		24	43
- verso altri		16.901	553
Altri debiti:	P, Q		
- verso parti correlate		4.468	4.532
- altri debiti		15.950	2.163
Imposte correnti	AA	1.904	284
<b>Totale passività correnti</b>		<b>45.629</b>	<b>9.280</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>187.236</b>	<b>122.443</b>

## 3.2 CONTO ECONOMICO

(dati in Euro migliaia)	Note	01.01.2007 30.06.2007	21.06.2006 30.06.2006
Ricavi	S	31.676	9
Altri ricavi	T	529	18
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	U	(19.389)	-
Costi per materie prime e servizi	V		
- verso parti correlate		(52)	-
- verso altri		(7.084)	(72)
Costo del personale	W		
- verso parti correlate		(268)	-
- compensi amministratori		(208)	(5)
- personale dipendente		(508)	-
Altri costi operativi	X	(282)	(2)
Proventi (oneri) atipici		(4)	-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>		<b>4.410</b>	<b>(52)</b>
Ammortamenti	Y	(719)	(3)
Rivalutazioni (Svalutazioni)		(26)	-
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>		<b>3.665</b>	<b>(55)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:	Z	(872)	(26)
Proventi da partecipazioni		-	-
Altri proventi (oneri)		-	-
Imposte	AA	(1.068)	(15)
<b>Utile (perdita) di periodo</b>		<b>1.725</b>	<b>(96)</b>
<i>attribuibile a:</i>			
Utile (Perdita) di periodo di pertinenza del Gruppo:		1.725	(96)
Utile (Perdita) di periodo di pertinenza di terzi:		-	-
Numero medio ponderato di azioni ordinarie del periodo		22.989.725	2.697.144 (*)
Risultato per azione (dato in Euro)		0,0750	(0,0356)
Risultato per azione diluito (dato in Euro)		0,0750	(0,0356)

(\*) Tenuto conto dell'operazione di raggruppamento del 5 febbraio 2007.

### 3.3 RENDICONTO FINANZIARIO

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>01.01.2007</b> <b>30.06.2007</b>	<b>21.06.2006</b> <b>30.06.2006</b>
Utile/(perdita) di periodo	1.725	(96)
Adeguamento investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	(412)	(18)
Ammortamenti	719	3
Svalutazioni	26	-
Oneri (proventi) finanziari netti	872	26
Variazione crediti verso clienti	(6.261)	-
Variazione rimanenze	16.954	(26)
Variazione debiti commerciali:		
- verso parti correlate	(19)	-
- verso altri	(266)	80
Variazione altre attività	993	-
Variazione altri debiti:		
- verso parti correlate	(64)	-
- verso altri	4.112	(60)
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	(433)	15
<b>Gross cash flow</b>	<b>17.946</b>	<b>(76)</b>
Liquidazione di interessi nel periodo	(567)	(189)
<b>Cash flow da attività operativa [A]</b>	<b>17.379</b>	<b>(265)</b>
<i>Cash out</i> in seguito ad aggregazioni aziendali, al netto della liquidità acquisita - inclusi costi accessori	(19.629)	-
Investimenti	(8.880)	-
Disinvestimenti	-	-
<b>Cash flow da attività di investimento [B]</b>	<b>(28.509)</b>	<b>-</b>
Variazione netta attività e passività finanziarie	24.895	27
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate	-	-
<b>Cash flow da attività di finanziamento [C]</b>	<b>24.895</b>	<b>27</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]</b>	<b>13.765</b>	<b>(238)</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio periodo</b>	<b>11.977</b>	<b>501</b>
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>25.742</b>	<b>263</b>

### 3.4 MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

Movimentazione del Patrimonio Netto (dati in Euro migliaia)	Capitale	Riserva sovrapprezzo	Riserva di cash flow hedge	Altre riserve	Risultati portati a nuovo	Risultato del periodo	Totale Patrimonio Netto
<b>Patrimonio netto al 31.12.2006</b>	<b>75.637</b>	<b>7.680</b>	<b>14</b>	<b>(5.939)</b>	<b>-</b>	<b>1.652</b>	<b>79.044</b>
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
Cambiamento principi contabili	-	-	-	-	-	-	-
Variazione area di consolidamento	-	-	-	-	-	-	-
Variazione riserva cash flow hedge	-	-	36	-	-	-	36
Destinazione risultato	-	-	-	-	1.652	(1.652)	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	1.725	1.725
<b>Patrimonio netto al 30.06.2007</b>	<b>75.637</b>	<b>7.680</b>	<b>50</b>	<b>(5.939)</b>	<b>1.652</b>	<b>1.725</b>	<b>80.805</b>

Per i commenti sulle singoli voci si rimanda alla nota "K. Patrimonio netto" del paragrafo "4.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007".

## **4. NOTE AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI**

## 4.1 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 2007 e del conto economico relativo al primo semestre 2007.

La presente relazione semestrale consolidata sintetica è stata redatta adottando gli IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea, in vigore al 30 giugno 2007. 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").

Come segnalato in premessa, poiché il Gruppo RDM Realty è venuto ad esistenza in data 21 giugno 2006, i dati economici comparativi riportati nella presente relazione semestrale risultano scarsamente significativi, in quanto riferiti ad un periodo di soli dieci giorni che va dal 21 al 30 giugno 2006. Inoltre, si ricorda che nel conto economico del primo semestre del 2007 è presente il contributo per il solo mese di giugno delle società appartenenti al gruppo Vailog, essendosi perfezionata l'acquisizione in data 31 maggio 2007.

### **Schemi di bilancio adottati**

In ottemperanza a quanto disposto dalla delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006, si riportano qui di seguito le indicazioni circa gli schemi di bilancio adottati rispetto a quelli indicati nello IAS 1 per il conto economico e lo stato patrimoniale, per il prospetto delle variazioni di patrimonio netto nonché il metodo utilizzato per rappresentare i flussi finanziari nel prospetto di rendiconto finanziario rispetto a quelli indicati nello IAS 7.

Nello schema di conto economico si è deciso di presentare un'analisi dei costi utilizzando una classificazione basata sulla natura degli stessi; mentre nello schema di stato patrimoniale si è deciso di rappresentare come classificazioni distinte le attività correnti e non correnti, e le passività correnti e non correnti, secondo quanto previsto dallo IAS 1. Le variazioni di patrimonio netto avvenute nel periodo sono rappresentate attraverso un prospetto a colonne che riconcilia i saldi di apertura e di chiusura di ciascuna voce del patrimonio netto. Il prospetto di rendiconto finanziario rappresenta i flussi finanziari classificandoli tra attività operativa, di investimento e finanziaria. In particolare i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono rappresentati, come previsto dallo IAS 7, utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile o la perdita del periodo sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o

accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Si segnala, infine, che, in ottemperanza alla suddetta delibera, negli schemi di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario sono state evidenziate in apposite sottovoci, qualora di importo significativo, gli ammontari delle posizioni o transizioni con parti correlate e i componenti di reddito (positivi e/o negativi) derivanti da eventi od operazioni il cui accadimento risulta non ricorrente, ovvero da quelle operazioni o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

### **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.

Le società o imprese sulle quali RDM Realty esercita un controllo congiunto in funzione delle quote di partecipazione o di specifiche previsioni contrattuali, sulla base di quanto stabilito dallo IAS 31 sono consolidate con il metodo proporzionale.

I bilanci utilizzati per il consolidamento sono stati opportunamente omogeneizzati e riclassificati al fine di renderli uniformi ai principi contabili ed ai criteri di valutazione del Gruppo, in linea con quanto previsto dai Principi Contabili Internazionali attualmente in vigore.

I principali criteri di consolidamento adottati sono di seguito indicati:

- le società controllate vengono consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale, in base al quale:
  - i. vengono assunte le attività, le passività, i costi e i ricavi delle società controllate, nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta;
  - ii. il valore di carico delle singole partecipazioni è eliminato in contropartita al relativo patrimonio;
  - iii. le interessenze di azionisti terzi sono rappresentate nell'apposita voce del patrimonio netto e analogamente viene evidenziata separatamente nel conto economico la quota di utile o perdita del periodo di competenza di terzi;
- le società soggette a controllo congiunto sono consolidate con il metodo proporzionale in base al quale:

- i. viene assunta la quota proporzionale delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi dei bilanci delle entità sottoposte a controllo congiunto;
  - ii. il valore di carico delle singole partecipazioni è eliminato in contropartita alla quota proporzionale del relativo patrimonio netto;
- il valore contabile delle partecipazioni è diminuito a fronte della corrispondente frazione di patrimonio netto delle società partecipate incluse nell'area di consolidamento attribuendo ai singoli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale il loro *fair value* (valore equo) alla data di acquisizione. L'eventuale differenza residua, se positiva, è iscritta alla voce dell'attivo "Avviamento", se negativa, a conto economico;
  - 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, le rivalutazioni, le svalutazioni e le perdite su partecipazioni in imprese incluse nell'area di consolidamento, nonché le plusvalenze, le minusvalenze da alienazioni infragruppo di partecipazioni in imprese incluse nell'area di consolidamento sono oggetto di eliminazione;
  - gli utili e le perdite (queste ultime se non rappresentative di un effettivo minor valore del bene ceduto) derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società incluse nell'area di consolidamento, che non siano realizzate direttamente o indirettamente mediante operazioni con terzi, vengono eliminati in base alla percentuale di partecipazione.

### **Aggregazioni aziendali**

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate secondo il "*purchase method*", in base al principio contabile internazionale IFRS 3 "*Business combination*". Tale principio prevede l'allocazione del costo di un'aggregazione aziendale alle attività acquisite e alle passività e passività potenziali identificabili dell'entità acquisita ai relativi *fair value*. Qualsiasi differenza così rilevata tra il costo dell'aggregazione aziendale e l'interessenza dell'entità acquirente al *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificabili viene contabilizzato, se positivo (*goodwill*), tra le attività non correnti nella voce avviamento, se negativo (*badwill*), viene immediatamente rilevato nel conto economico. Il costo di un'aggregazione aziendale viene determinato come la somma complessiva dei *fair value*, alla data dello scambio, delle attività cedute, delle passività sostenute o assunte e degli strumenti rappresentativi di capitale emessi dall'entità acquirente, in cambio del controllo dell'entità acquisita; e inoltre di qualunque costo direttamente attribuibile all'aggregazione aziendale.

## 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; la recuperabilità del loro valore di iscrizione è verificata adottando i criteri indicati al punto "Perdita di valore delle immobilizzazioni a vita definita". Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente al fabbricato.

Le aliquote di ammortamento applicate sono evidenziate di seguito:

- immobili e altri beni: sulla base della durata della concessione cui si riferiscono
- impianti e macchinari generici 9%
- mobili e arredi per ufficio 12%

## 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*.

## Avviamento

L'avviamento è iscritto al costo al netto delle eventuali perdite di valore accumulate. L'avviamento acquisito in un'aggregazione di imprese è rappresentato dall'eccedenza del costo dell'aggregazione aziendale rispetto alla quota di pertinenza del patrimonio netto a valori correnti riferito ai valori identificabili delle attività, passività e passività potenziali acquisite.

L'avviamento non viene ammortizzato e la recuperabilità del valore di iscrizione è verificata almeno annualmente, tramite *impairment test*, e comunque quando si verificano eventi che facciano presupporre una riduzione del valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36, "Riduzione di valore delle attività". Ai fini dell'*impairment*, l'avviamento acquisito con aggregazioni aziendali è allocato,

dalla data di acquisizione, a ciascuna delle unità (o gruppi di unità) generatrici di flussi finanziari del Gruppo (*cash generating unit*) che si ritiene beneficeranno degli effetti sinergici dell'acquisizione. Il valore dell'avviamento verrà monitorato a livello di tale unità ai fini dell'*impairment test*. La perdita di valore è determinata definendo il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi (o gruppo di unità) cui è allocato l'avviamento. Quando il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi (o gruppo di unità) è inferiore al valore contabile, viene rilevata una perdita di valore. Nei casi in cui l'avviamento è attribuito a una unità generatrice di flussi finanziari (o gruppo di unità) il cui attivo viene parzialmente dismesso, l'avviamento associato all'attivo ceduto viene considerato ai fini della determinazione dell'eventuale plus(minus)-valenza derivante dall'operazione. In tali circostanze l'avviamento ceduto è misurato sulla base dei valori relativi dell'attivo alienato rispetto all'attivo ancora detenuto con riferimento alla medesima unità.

### **Altre attività immateriali**

Le altre attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 - Attività immateriali, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Tali attività aventi vita utile definita sono valutate al costo di acquisto o di produzione ed ammortizzate sistematicamente lungo la loro vita utile stimata; la recuperabilità del loro valore di iscrizione è verificata adottando i criteri indicati al punto "Perdita di valore delle immobilizzazioni a vita definita". La categoria "Progetti" viene ridotta sulla base della percentuale di completamento della commessa cui si riferisce e detto ammontare viene imputato nel conto economico alla voce "Variazione delle rimanenze di prodotti finiti". Gli oneri accessori per le operazioni di aumento di capitale sono esposti nel patrimonio netto a riduzione di una riserva di patrimonio netto al netto dell'effetto fiscale differito. Gli oneri accessori per le operazioni di finanziamento sono classificati nel passivo di stato patrimoniale a riduzione del finanziamento concesso secondo quanto indicato nel paragrafo "Debiti verso banche e altri finanziatori".

### **Perdita di valore delle immobilizzazioni a vita definita**

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali a vita definita, occorre stimare il valore recuperabile dell'attività per determinare l'entità dell'eventuale svalutazione.

Tale verifica di perdita di valore (*impairment test*) 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 in partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese diverse da quelle controllate, soggette a controllo congiunto e collegate, per cui si rimanda ai principi di consolidamento, sono classificate, al momento dell'acquisto, tra le "Partecipazioni in altre imprese". Sono valutate al *fair value* oppure al costo in caso di partecipazioni non quotate e di partecipazioni per le quali il *fair value* non è attendibile e non è determinabile, rettificato per perdite di valore secondo quanto disposto dallo IAS 39.

### **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.

### **Lavori in corso**

I "lavori in corso" sono esposti al netto delle fatture emesse in acconto al cliente durante l'esecuzione dei lavori. Allorché il corrispettivo viene liquidato a titolo definitivo, il relativo fatturato, comprensivo degli acconti, viene rilevato a conto economico nella voce "Ricavi di vendita", con conseguente variazione del valore dei lavori in corso. I lavori in corso su ordinazione sono valutati sulla base dei corrispettivi definiti contrattualmente in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. Il riconoscimento dei ricavi relativi alle commesse di lavori in corso su ordinazione avviene mediante l'utilizzo del criterio della percentuale di completamento. La determinazione della percentuale di completamento viene effettuata con l'utilizzo del metodo del *cost to cost*, determinato applicando al ricavo complessivo previsto la percentuale di avanzamento, quale rapporto tra costi sostenuti e costi totali previsti. Nel caso in cui accadano eventi successivi alla data di chiusura di bilancio, ma prima della sua approvazione, che forniscano ulteriori evidenze circa gli eventuali utili o perdite su commessa, si tiene conto di tali ulteriori evidenze nella

determinazione dei ricavi contrattuali o dei costi a finire al fine del recepimento degli eventuali utili o perdite. Qualora i costi previsti per l'ultimazione dell'opera risultino superiori ai ricavi previsti, la perdita a finire viene interamente contabilizzata, nell'esercizio in cui se ne viene a conoscenza.

### **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 (*amortized cost*).

### **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 (*amortized cost*).

## Ricavi e costi

I ricavi derivanti da vendita di beni e servizi 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.

I ricavi di commesse vengono rilevati (nel momento in cui il risultato economico di un contratto può essere stimato in maniera attendibile) rispettivamente come ricavi e costi in relazione allo stato di avanzamento dell'attività alla data di chiusura del bilancio, in base al rapporto fra i costi sostenuti per l'attività svolta fino alla data di bilancio e i costi totali stimati di commessa, salvo che questo non sia ritenuto rappresentativo dello stato di avanzamento della commessa. I costi di commessa vengono rilevati come costi dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

## 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.

**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.

**Politica di gestione dei rischi finanziari**

Si rimanda al paragrafo “2.5 Politica di gestione dei rischi finanziari” inserito nel commento degli Amministratori.

**Informativa di settore**

Il settore d'attività è una parte del gruppo distintamente identificabile che fornisce un singolo prodotto o servizio o un insieme di prodotti e servizi collegati, ed è soggetta a rischi e a benefici diversi da quelli degli altri settori d'attività dell'entità. Il settore geografico è una parte del gruppo distintamente identificabile che fornisce prodotti e servizi all'interno di uno stesso ambiente economico, ed è soggetta a rischi e a benefici diversi da quelli relativi a componenti che operano in altri ambienti economici.

**Utile per azione**

L'utile per azione base è determinato come rapporto tra il risultato del periodo di pertinenza del Gruppo attribuibile alle azioni ed il numero ponderato di azioni in circolazione nell'esercizio. L'utile per azione diluito è calcolato con i medesimi criteri.

**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.

## 4.2 AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il presente bilancio consolidato intermedio comprende il bilancio intermedio al 30 giugno 2007 di RDM Realty e delle seguenti società incluse nel perimetro di consolidamento:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (dati in Euro migliaia)	% di possesso		tramite
					diretto	indiretto	
<b>Società controllate consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale:</b>							
RED.IM S.r.l.	Milano Via Durini, 18	Immobiliare	31 dicembre	50	100	-	
Adriatica Turistica S.p.A.	Conegliano (TV) Via M. Piovesana, 13/F	Immobiliare	31 dicembre	6.450	100	-	
Adriatica Marina S.p.A.	Lignano Sabbiadoro (UD) località Punta Faro	Immobiliare	31 dicembre	2.580	-	100	Adriatica Turistica S.p.A.
S.A.L.T. S.r.l.	Lignano Sabbiadoro (UD) località Punta Faro	Immobiliare	31 dicembre	10	-	100	Adriatica Turistica S.p.A.
Vailog S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B5 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	50	70	-	
<b>Società controllate consolidate secondo il metodo proporzionale:</b>							
Borgo S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	30	-	70	Vailog S.r.l.
Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	40	-	35	Vailog S.r.l.
Società Agricola Pievetta S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	10	-	35	Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.
S.C. Union Business Consulting S.r.l.	Bucarest (Romania), 1st District	Immobiliare	31 dicembre	-	-	35	Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.

Il perimetro di consolidamento di RDM Realty al 30 giugno 2007 è variato rispetto a quello di fine 2006 per effetto dell'acquisizione di Vailog, avvenuta in data 31 maggio 2007, che ha comportato l'ingresso nell'area di consolidamento anche delle società direttamente e indirettamente controllate da quest'ultima.

Si segnala che in virtù dell'impegno da parte di RDM Realty ad acquisire entro il 30 aprile 2008 il residuo 30% di Vailog (per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2 Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007" del commento degli Amministratori), quest'ultima, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 27, viene consolidata già a partire dalla data di acquisizione (31 maggio 2007) al 100%. Di conseguenza Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l. (di seguito "Castel San Giovanni

Immobiliare”), Società Agricola Pieveveta S.r.l. (di seguito “Agricola Pieveveta”) e S.C. Union Business Consulting S.r.l. (di seguito “UBC”) vengono consolidate proporzionalmente al 50%.

Con riferimento a Borgo S.r.l. (di seguito “Borgo”), si segnala che in data 21 aprile 2006, è stato sottoscritto un accordo, successivamente modificato in data 30 aprile 2007, per la cessione a Castel San Giovanni Immobiliare dell’intera partecipazione detenuta da Vailog in Borgo, ad un valore pari a Euro 1.220 migliaia, di cui Euro 600 migliaia già versati a titolo di caparra. La cessione avverrà a semplice richiesta di Castel San Giovanni Immobiliare e comporterà il passaggio della partecipazione di Vailog in Borgo, dall’attuale 100%, al 50% per il tramite di Castel San Giovanni Immobiliare. In virtù del suddetto accordo, Borgo viene consolidata proporzionalmente al 50%.

## 4.3 NOTE DI COMMENTO AI RISULTATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2007

### A. AGGREGAZIONI AZIENDALI

In data 31 maggio 2007, RDM Realty ha perfezionato l'acquisizione del 70% del capitale di Vailog (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nel paragrafo "Principali operazioni del gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007" all'interno del commento degli Amministratori).

Detta acquisizione ha dato luogo, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 3 "*Business combination*" ad un'aggregazione aziendale (di seguito "Aggregazione Vailog") ed in quanto tale, è stata contabilizzata secondo il "*purchase method*".

Si segnala che in base a quanto consentito dall'IFRS 3, la contabilizzazione iniziale della suddetta aggregazione aziendale è stata determinata provvisoriamente. Il limitato periodo di tempo intercorso tra la data di acquisizione – 31 maggio 2007 – e la predisposizione della relazione semestrale al 30 giugno 2007 non ha permesso, infatti, di concludere tutte le attività necessarie per procedere alla chiusura della *business combination*, tra le quale si ricorda la definizione della metodologia del pagamento del residuo 30% del capitale di Vailog. Di conseguenza, al 30 giugno 2007, non è stato allocato parte del costo dell'aggregazione aziendale alle attività acquisite, con particolare riferimento ai progetti di sviluppo immobiliare in capo alle società oggetto dell'aggregazione, e, pertanto, tale porzione del costo è stata iscritta, in sede di contabilizzazione iniziale, come *goodwill*, ad esclusione del Progetto Magenta per il quale è stato possibile effettuare la suddetta allocazione in quanto già in fase avanzata di realizzazione. In sede di predisposizione del bilancio del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2007, e pertanto entro dodici mesi dalla data di acquisizione, verrà completata in modo definitivo la contabilizzazione della suddetta aggregazione aziendale identificando e valutando le attività acquisite.

Come descritto in precedenza, con riferimento al costo dell'aggregazione aziendale ed in particolare alla valutazione del prezzo relativo al residuo 30% di Vailog, si segnala che, alla data di predisposizione della presente relazione semestrale, non sono ancora stati esattamente definiti da parte del Consiglio di Amministrazione di RDM Realty i termini dell'eventuale aumento di capitale riservato ai conferenti e che, pertanto, il suddetto costo dell'aggregazione aziendale è stato determinato anch'esso in maniera provvisoria, secondo l'unica strada tecnicamente percorribile, ipotizzando il pagamento in contanti della partecipazione residua. Pertanto, il costo dell'aggregazione aziendale e di conseguenza il valore attribuito al *goodwill*, che saranno determinati in sede di contabilizzazione definitiva, potrebbero discostarsi in maniera significativa dai valori attribuiti agli stessi in sede di prima contabilizzazione provvisoria della suddetta aggregazione aziendale.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dal principio contabile internazionale IFRS 3 in merito alla aggregazione.

### Entità partecipanti all'aggregazione aziendale

Le entità facenti parti dell'Aggregazione Vailog sono RDM Realty, in qualità di entità acquirente, e Vailog e le società controllate, direttamente o indirettamente, da quest'ultima, in quanto entità acquisite (di seguito "Gruppo Vailog"). Di seguito si riporta un tabella riepilogativa delle entità acquisite con l'indicazione della percentuale degli strumenti rappresentativi di capitale con diritto di voto acquisiti direttamente o indirettamente da RDM Realty:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (dati in Euro migliaia)	% di possesso di RDM Realty		tramite
					diretto	indiretto	
Vailog S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B5 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	50	70		
Borgo S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	30	-	70	Vailog S.r.l.
Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	40	-	35	Vailog S.r.l.
Società Agricola Pievetta S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	10	-	35	Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.
S.C. Union Business Consulting S.r.l.	Bucarest (Romania), 1st District	Immobiliare	31 dicembre	-	-	35	Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.

Si segnala che in virtù dell'impegno da parte di RDM Realty ad acquisire entro il 30 aprile 2008 il residuo 30% di Vailog descritto in precedenza (per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2 Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007" del commento degli Amministratori), quest'ultima viene considerata già in sede di prima contabilizzazione della suddetta aggregazione aziendale, come detenuta al 100%. Di conseguenza, Castel San Giovanni Immobiliare, Agricola Pievetta e UBC sono considerate come detenute indirettamente per il tramite di Vailog al 50%. Con riferimento a Borgo, invece, in virtù dell'accordo sottoscritto per la cessione a Castel San Giovanni Immobiliare, dell'intera partecipazione detenuta da Vailog in Borgo (per maggiori dettagli i veda il paragrafo "4.2 Area di consolidamento"), quest'ultima viene considerata come detenuta indirettamente per il tramite di Castel San Giovanni Immobiliare al 50%, già in sede contabilizzazione iniziale della suddetta aggregazione aziendale.

Vailog, alla data di acquisizione, era direttamente proprietaria di terreni per una superficie complessiva pari a circa 103.100 mq., principalmente rappresentati da un terreno edificabile per una superficie pari a circa 76.756 mq. localizzato nel Comune di Anagni, in provincia di Frosinone,

Alla medesima data Vailog aveva, inoltre, in portafoglio due progetti di sviluppo già avviati rispettivamente nel Comune di Magenta, provincia di Milano, e di Arquà Polesine, provincia di Rovigo.

Il progetto di Magenta riguarda la realizzazione del Complesso Magenta oggetto del contratto di cessione descritto nel paragrafo “2.2 Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007”, cui si rimanda per maggiori dettagli.

Il progetto di Arquà Polesine prevede la realizzazione di capannoni di logistica su un’area avente superficie territoriale di circa 82.000 mq, per un totale di 44.000 mq di superficie lorda di pavimento.

Borgo è proprietaria di terreni e fabbricati rurali in Agognate (NO) per una superficie totale di 919.975 mq. Le aree sono situate a nord ovest del Comune di Novara.

Castel San Giovanni Immobiliare controlla in maniera totalitaria due altre società immobiliari, Agricola Pievetta e UBC, ed è direttamente proprietaria di un’area a destinazione industriale per una superficie complessiva pari a circa 206.369 mq., situata nel Comune di Castel San Giovanni, in provincia di Piacenza che ospiterà un ampliamento del polo logistico già esistente.

Agricola Pievetta è direttamente proprietaria di un’area a destinazione agricola per una superficie complessiva pari a circa 213.444 mq, situata nel Comune di Castel San Giovanni e adiacente al polo logistico esistente ed ai terreni di proprietà della controllante Castel San Giovanni Immobiliare.

UBC svolge la propria attività in Romania ed è proprietaria di terreni a destinazione agricola per una superficie complessiva pari a 491.313 mq. siti in Sinesti, a circa 35 chilometri a nord-est di Bucarest.

### **Costo dell’aggregazione aziendale**

Il costo dell’aggregazione aziendale, pari a Euro 29.573 migliaia è stato determinato, come descritto in precedenza, in maniera provvisoria ed è rappresentato dalla somma complessiva dei *fair value* delle passività sostenute o assunte e di qualunque costo direttamente attribuibile all’aggregazione aziendale. Si riporta di seguito il dettaglio:

(dati in Euro migliaia)	
prezzo di acquisto:	
- componente in contanti - 70 %	20.332
- componente da corrispondere - 30%	8.714
costi accessori all’operazione	527
<b>costo dell’aggregazione aziendale</b>	<b>29.573</b>

I costi accessori all'operazione si riferiscono principalmente a costi di *due diligence* e a costi notarili e legali.

Si rammenta che il costo dell'aggregazione aziendale, in sede di contabilizzazione definitiva, potrebbe discostarsi in maniera significativa dal valore attribuitogli in sede di prima contabilizzazione provvisoria della suddetta aggregazione aziendale, con particolare riferimento alla valutazione del prezzo relativo al residuo 30% di Vailog.

### **Fair value delle attività, passività e passività potenziali acquisite**

Il *fair value* netto delle attività e delle passività del Gruppo Vailog determinati in maniera provvisoria in sede di prima contabilizzazione, ammonta alla data di acquisizione a Euro 14.249 migliaia e risulta così dettagliato:

(dati in Euro migliaia)	<b>fair value rilevati alla data di acquisizione</b>	<b>book value alla data di acquisizione</b>
Immobilizzazioni materiali	37	37
Altre immobilizzazioni immateriali - progetto "Magenta"	3.000	-
Rimanenze - terreni	26.676	13.018
Rimanenze - in costruzione	13.135	13.135
Crediti commerciali e altri crediti	3.632	3.632
Disponibilità liquide	1.230	1.230
Imposte differite	(6.197)	8
Fondo T.F.R. e altri fondi rischi e oneri a lungo	(4)	(4)
Debiti verso banche	(7.815)	(7.815)
Debiti commerciali e altri debiti	(19.445)	(19.445)
<b>Totale attività e passività acquisite</b>	<b>14.249</b>	<b>3.796</b>

Di seguito si riporta il dettaglio dei terreni inclusi nella voce "Rimanenze" con evidenza dei relativi *fair value* alla data di acquisizione e dei corrispondenti valori di carico alla medesima data:

<b>Proprietario</b>	<b>Descrizione / località</b>	<b>fair value al 31.05.2007</b>	<b>book value al 31.05.2007</b>	<b>adeguamento al fair value</b>
Borgo	Terreno Agognate	11.500	5.779	5.721
Vailog	Terreno Anagni (FR)	3.800	1.035	2.765
Vailog	Terreno Fagnano	1.176	1.176	-
Castel San Giovanni Immobiliare	Terreni Castel San Giovanni (PC)	5.700	3.686	2.014
Pievetta	Terreno Castel San Giovanni (PC)	2.250	910	1.340
UBC	Terreno Sinesti - Romania	2.250	432	1.818
	<b>Totale</b>	<b>26.676</b>	<b>13.018</b>	<b>13.658</b>

Poiché l'acquisizione si è perfezionata il 31 maggio 2007, il conto economico consolidato del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2007 comprende il contributo economico per il solo mese di giugno del Gruppo Vailog.

A tal proposito si segnala che il Gruppo Vailog, come descritto in precedenza, ha contribuito positivamente al margine operativo lordo del Gruppo RDM Realty per Euro 4.674 migliaia.

I ricavi ed il margine operativo lordo dell'entità risultante dall'aggregazione – assumendo quale data di acquisizione la data di inizio dell'esercizio cui si riferisce la presente relazione semestrale, come richiesto dall'IFRS 3 – ammonterebbero rispettivamente a Euro 34.817 migliaia e a Euro 5.657 migliaia. Si ricorda che i dati relativi a Vailog si riferiscono al periodo intercorrente tra il 2 maggio 2007, data di costituzione della società, ed il 30 giugno 2007.

### Avviamento rilevato in seguito all'aggregazione aziendale

Dal confronto tra il costo dell'aggregazione aziendale e la quota di interessenza dell'acquirente nel *fair value* netto delle attività e delle passività è emerso un *goodwill* residuo provvisorio pari a Euro 15.324 migliaia, come risulta dalla seguente tabella:

(dati in Euro migliaia)	31.05.2007
Patrimonio netto contabile alla data di acquisizione	3.796
Iscrizione al <i>fair value</i> del progetto "Magenta"	3.000
Adeguamento al <i>fair value</i> delle "Rimanenze"	13.658
Imposte differite	(6.205)
<b>Patrimonio netto rettificato alla data di acquisizione</b>	<b>14.249</b>
Interessi di minoranza	-
<b>Fair value netto rilevato alla data di acquisizione</b>	<b>14.249</b>
Costo dell'aggregazione aziendale	29.573
<b>Goodwill (badwill) rilevato provvisoriamente</b>	<b>15.324</b>

Come segnalato in precedenza il costo dell'aggregazione aziendale ed il *fair value* netto delle attività acquisite sono stati determinati in maniera provvisoria e pertanto i rispettivi valori che saranno determinati in sede di contabilizzazione definitiva, nonché il valore attribuito al *goodwill*, potrebbero discostarsi in maniera significativa dai valori attribuiti agli stessi in sede di prima contabilizzazione provvisoria dell'Aggregazione Vailog.

**B. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Ammontano e Euro 12.048 migliaia, Euro 11.991 migliaia al 31 dicembre 2006. Di seguito si riporta la movimentazione avvenuta nel corso del primo semestre 2007:

(dati in Euro migliaia)	Immobili	Impianti e Macchinari	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
Costo storico	5.403	1.031	5.860	37	12.331
Fondo ammortamento	(18)	(302)	(20)	-	(340)
<b>Valore netto al 31.12.2006</b>	<b>5.385</b>	<b>729</b>	<b>5.840</b>		<b>11.991</b>
Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	-	-	37	-	37
Incrementi	135	-	163	14	312
Decrementi	-	-	-	-	-
Riclassificazione costo	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(118)	(47)	(127)	-	(292)
Utilizzo f.do ammortamento	-	-	-	-	-
Riclassificazione f.do ammortamento	-	-	-	-	-
Costo storico	5.538	1.031	6.060	51	12.680
Fondo ammortamento	(136)	(349)	(147)	-	(632)
<b>Valore netto al 30.06.2007</b>	<b>5.402</b>	<b>682</b>	<b>5.913</b>	<b>51</b>	<b>12.048</b>

La voce "Immobili" è costituita dagli immobili e posti auto inerenti il complesso portuale di Marina Punta Faro (UD) in concessione alle controllate Adriatica Turistica e Adriatica Marina.

La voce "Altri beni" è invece principalmente costituita dai posti barca detenuti in concessione dalle suddette società e da altre attività inerenti a questi ultimi.

Gli incrementi registrati nel periodo si riferiscono per quanto concerne la voce "Immobili" al rifacimento di alcuni uffici e relativamente agli "Altri beni" prevalentemente alla sostituzione di alcune cabine elettriche inerenti i posti barca.

Gli "Impianti e Macchinari" si riferiscono ad impianti generici di proprietà della controllata RED.IM a servizio di immobili ubicati presso la Proprietà Magenta-Boffalora.

**C. INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

Includono attivi immobiliari per Euro 22.051 migliaia relativi alla Proprietà Magenta-Boffalora. Tali attività, di proprietà della controllata RED.IM, sono valutate al *fair value*, come consentito dallo IAS 40, sulla base di una perizia svolta da un esperto indipendente che ha determinato il valore della proprietà al 30 giugno 2007.

Si riporta qui di seguito un tabella riepilogativa delle informazioni relative a tale voce:

(dati in Euro migliaia)	Investimenti immobiliari
<b>Valore al 31.12.2006</b>	<b>25.507</b>
Incrementi per aggregazioni aziendali	-
Incrementi per acquisizioni	-
Incrementi per spese capitalizzate	-
Decrementi	(3.868)
Variazione del <i>fair value</i>	412
<b>Valore al 30.06.2007</b>	<b>22.051</b>

La voce “Decrementi” si riferisce alla cessione, descritta nel paragrafo “2.2 Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007”, del terreno inerente il Complesso Magenta.

Si segnala che sulla Proprietà Magenta-Boffalora sono iscritte ipoteche di primo e di secondo grado a favore di Banca Intesa S.p.A. quali garanzie del finanziamento a medio-lungo termine di Euro 19.250 migliaia concesso alla controllata RED.IM.

#### **D. AVVIAMENTO**

Ammonta a Euro 15.324 migliaia e si riferisce al *goodwill* residuo riveniente dalla contabilizzazione provvisoria dell’Aggregazione Vailog. Come descritto nella precedente nota “A. Aggregazioni aziendali” cui si rimanda per maggiori dettagli, il costo della suddetta aggregazione aziendale ed il *fair value* netto delle attività acquisite, e di conseguenza il valore attribuito al *goodwill*, sono stati determinati in maniera provvisoria e, pertanto, i rispettivi valori che saranno determinati in sede di contabilizzazione definitiva potrebbero discostarsi in maniera significativa.

**E. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Ammontano a Euro 26.288 migliaia e risultano così dettagliate:

(dati in Euro migliaia)	<b>Diritti e concessioni</b>	<b>Progetti</b>	<b>Altre immobilizzazioni</b>	<b>Totale</b>
Costo storico	26.240	-	-	26.240
Fondo ammortamento	(61)	-	-	(61)
<b>Valore netto al 31.12.2006</b>	<b>26.179</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.179</b>
Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	-	3.000	1	3.001
Incrementi	-	-	2	2
Decrementi	-	(2.466)	-	(2.466)
Riclassificazione costo	-	-	-	-
Ammortamenti	(427)	-	-	(427)
Utilizzo f.do ammortamento	-	-	-	-
Riclassificazione f.do ammortamento	-	-	-	-
Costo storico	26.240	534	2	26.776
Fondo ammortamento	(488)	-	-	(488)
<b>Valore netto al 30.06.2007</b>	<b>25.752</b>	<b>534</b>	<b>2</b>	<b>26.288</b>

La voce “Diritti e concessioni” è costituita dal valore attribuito alle concessioni portuali detenute dalle controllate Adriatica Turistica e Adriatica Marina, ammortizzate sulla base della durata delle concessioni stesse.

La voce “Progetti” si riferisce al valore attribuito, in sede di prima contabilizzazione provvisoria dell’Aggregazione Vailog, al Progetto Magenta. Tale attività immateriale a vita definita è iscritta al costo d’acquisto (rappresentato dal *fair value* alla data di acquisizione) e viene ridotta sulla base della percentuale di completamento della commessa cui si riferisce (il Complesso Magenta). In particolare, si segnala, che al 30 giugno 2007 la percentuale di completamento del Complesso Magenta era pari all’82,22%.

Si rammenta che, come segnalato nella precedente nota “A. Aggregazioni aziendali” alla quale si rimanda per maggiori dettagli, non è stato allocato parte del costo dell’aggregazione aziendale alle attività acquisite, con particolare riferimento ai progetti di sviluppo immobiliare in capo al Gruppo Vailog ad esclusione del Progetto Magenta. In sede di predisposizione del bilancio del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2007, e pertanto entro dodici mesi dalla data di acquisizione, verrà completata in modo definitivo la contabilizzazione della suddetta aggregazione aziendale identificando e valutando le attività acquisite.

## F. PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Ammontano a Euro 8.574 migliaia e sono rappresentate per Euro 8.566 migliaia dalla partecipazione acquisita in data 12 febbraio 2007 dalla capogruppo RDM Realty pari al 15% di 400 Fifth Avenue Holding (per maggiori dettagli si veda quanto descritto nel precedente paragrafo "2.2 Principali operazione del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007").

## G. CREDITI COMMERCIALI (ATTIVITA' NON CORRENTI)

Ammontano a Euro 1.764 migliaia e sono costituiti dal credito residuo, che sarà incassato entro luglio 2009, vantato nei confronti degli acquirenti del terreno inerente il Complesso Magenta, ceduto in data 20 giugno 2007.

Secondo quanto previsto dallo IAS 39, si è provveduto ad effettuare, al 30 giugno 2007, un'attualizzazione di detto credito, del valore nominale di Euro 1.968 migliaia, che ha comportato l'iscrizione di minori ricavi di vendita per Euro 204 migliaia al 30 giugno 2007. La valutazione successiva sarà effettuata secondo il metodo del costo ammortizzato.

## H. RIMANENZE E LAVORI IN CORSO

Ammontano complessivamente a Euro 64.299 migliaia e risultano così dettagliati:

Proprietario	Descrizione / località	30.06.2007	31.12.2006
RDM Realty	Proprietà Ciriè	2.850	2.850
RED.IM	Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	32.258	32.258
Vailog	Terreno Anagni (FR)	3.800	-
Vailog	Terreno Fagnano	1.181	-
Castel San Giovanni Immobiliare	Terreni Castel San Giovanni (PC)	5.700	-
Pievetta	Terreno Castel San Giovanni (PC)	2.250	-
UBC	Terreno Sinesti - Romania	2.272	-
Borgo	Terreno Agognate	11.500	-
Vailog	Lavori in corso - Complesso Magenta	2.488	-
	<b>Totale</b>	<b>64.299</b>	<b>35.108</b>

L'incremento rispetto al dato di dicembre 2006 è riconducibile all'ingresso nel perimetro di consolidamento delle entità facenti parte dell'Aggregazione Vailog. In particolare si segnala che i terreni di proprietà del Gruppo Vailog sono stati iscritti, in sede di contabilizzazione iniziale della suddetta aggregazione aziendale, al costo di acquisto, rappresentato dal *fair value* alla data di acquisizione. Per maggiori dettagli si rimanda nota "A. Aggregazioni aziendali".

Si segnala che sui terreni di proprietà di Castel San Giovanni Immobiliare e di Borgo sono iscritte ipoteche rispettivamente a favore di Credito Artigiano S.p.A. e di Banca Popolare di Intra S.p.A. quali garanzie dei finanziamenti concessi alle controllate dalle suddette banche.

## I. CREDITI COMMERCIALI (ATTIVITA' CORRENTI)

Ammontano a Euro 8.130 migliaia, rispetto agli Euro 348 migliaia del 31 dicembre 2006. L'incremento rispetto al dato di dicembre 2006 è principalmente riconducibile all'ingresso nel perimetro di consolidamento di Vailog, i cui crediti commerciali di natura corrente ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 7.945 migliaia.

I crediti commerciali sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a Euro 281 migliaia (Euro 52 migliaia al 31 dicembre 2006), riconducibile per Euro 204 migliaia alla variazione del perimetro di consolidamento avvenuta nel primo semestre del 2007.

## J. ALTRI CREDITI (ATTIVITA' CORRENTI)

Ammontano a Euro 2.317 e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007	31.12.2006
Crediti finanziari verso parti correlate	188	188
Crediti finanziari verso controllate	310	-
Crediti finanziari verso altri	-	9.500
Crediti verso l'Erario	862	979
Crediti tributari	111	-
Ratei e risconti attivi	184	158
Anticipi a fornitori	420	-
Altri crediti	242	24
<b>Totale</b>	<b>2.317</b>	<b>10.849</b>

I "Crediti finanziari verso parti correlate", invariati rispetto al dato di dicembre 2006, si riferiscono ad un credito finanziario a breve termine vantato dalla controllata Adriatica Marina, verso Piovesana Holding, società riconducibile ad Eugenio Piovesana.

La voce "Crediti finanziari verso controllate" riviene dagli effetti del consolidamento proporzionale al 50% di Castel San Giovanni Immobiliare ed in particolare si riferisce alla quota parte del Gruppo del credito vantato da Vailog nei confronti della stessa Castel San Giovanni Immobiliare e relativo al saldo prezzo per l'acquisizione da parte di quest'ultima dell'intera partecipazione detenuta da Vailog in Borgo.

I "Crediti verso l'Erario" si riferiscono a crediti I.V.A. per complessivi Euro 720 migliaia, di cui Euro 610 migliaia in capo alla capogruppo RDM Realty, e per Euro 142 migliaia ad un credito vantato verso l'Erario dalla controllata Adriatica Turistica relativo a crediti di imposta di esercizi precedenti.

La voce "Crediti tributari" si riferisce a crediti per acconti d'imposta versati. In particolare Euro 96 migliaia si riferiscono alla quota parte del Gruppo dei crediti d'imposta per acconti versati dalla controllata indiretta al 50% Castel San Giovanni Immobiliare.

I "Ratei e risconti attivi" sono costituiti principalmente da risconti su premi assicurativi per Euro 88 migliaia e da risconti diversi per Euro 93 migliaia.

## **K. PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto al 30 giugno 2007 ammonta a Euro 80.805 migliaia, in aumento di Euro 1.761 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2006 (Euro 79.044 migliaia). La variazione è attribuibile i) per Euro 1.725 migliaia all'utile del semestre e ii) per Euro 36 migliaia alla variazione della riserva di *cash flow hedge*.

Il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto al 30 giugno 2007 e quello al 31 dicembre 2006 è esposto nel paragrafo "3.4 Movimentazione del patrimonio netto". Si riporta qui di seguito il commento sulle singole voci:

### **Capitale sociale**

Ammonta al 30 giugno 2007 a Euro 75.636.741,89, invariato rispetto al 31 dicembre 2006, ed è costituito da n. 22.989.725 azioni. Come descritto nel paragrafo "2.2 Principali operazione del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007 in data 5 febbraio 2007 si è dato seguito all'operazione di raggruppamento in ragione di una nuova azione ogni 100 azioni possedute.

### **Riserva da sovrapprezzo**

Ammonta al 30 giugno 2007 a Euro 7.680 migliaia, invariata rispetto al 31 dicembre 2006, e si riferisce all'aumento di capitale riservato ai soci di Adriatica Turistica effettuato tramite l'emissione di n. 384.000.040 nuove azioni ad un prezzo di Euro 0,05 ciascuna, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo.

### **Riserva di *cash flow hedge***

Ammonta al 30 giugno 2007 a Euro 50 migliaia, Euro 14 migliaia al 31 dicembre 2006. Tale riserva rappresenta il *fair value* della parte efficace degli strumenti derivati di copertura dei flussi di cassa previsti per il futuro. Per maggiori dettagli si veda la nota "R. Strumenti derivati".

### **Altre riserve**

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro (5.939) migliaia, invariate rispetto al 31 dicembre 2006, e sono costituite i) per Euro (7.680) migliaia dalla riserva iscritta a fronte della valutazione al *fair value* della componente azionaria del prezzo pagato per l'acquisizione di Adriatica Turistica, avvenuta nel mese di dicembre 2006; ii) per Euro (2.101) migliaia dalla riserva appostata a fronte degli oneri accessori alle operazioni di aumento di capitale effettuate nel corso del precedente esercizio; e iii) per Euro 3.842 migliaia da una riserva riveniente per Euro 3.745 migliaia dalla rilevazione delle attività e passività secondo i Principi Contabili Internazionali al 21 giugno 2006, data di perfezionamento della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A. e di costituzione di RDM Realty e per i residui Euro 97 migliaia al *badwill* derivante dall'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale originatasi a seguito dell'acquisizione di Adriatica Turistica.

### **L. ALTRI DEBITI (NON CORRENTI)**

Ammontano a Euro 250 migliaia e si riferiscono alla rilevazione, secondo quanto previsto dallo IAS 17, della quota parte del Gruppo RDM Realty del debito in capo alla controllata indiretta al 50% Castel San Giovanni Immobiliare e relativo ad un contratto di *preleasing* sottoscritto dalla stessa Castel San Giovanni Immobiliare.

### **M. IMPOSTE DIFFERITE**

Le imposte differite passive ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 17.952 migliaia (Euro 12.198 migliaia al 31 dicembre 2006) e 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 agli effetti fiscali rivenienti dalle scritture di consolidamento. Per il dettaglio della composizione della voce in oggetto si rimanda alla successiva nota "AA. Imposte".

**N. FONDI RISCHI E ONERI A LUNGO**

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 1.752 migliaia, invariati rispetto al dato di dicembre 2006, e sono principalmente costituiti dal fondo denominato "Fondo ripristino beni gratuitamente devolvibili", pari complessivamente a Euro 1.746 migliaia, in capo alle controllate Adriatica Marina (Euro 1.626 migliaia) ed Adriatica Turistica (Euro 120 migliaia).

**O. DEBITI COMMERCIALI (PASSIVITA' CORRENTI)**

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 16.925 migliaia, rispetto agli Euro 596 migliaia del 31 dicembre 2006. L'incremento rispetto al dato di dicembre 2006 è principalmente riconducibile all'ingresso nel perimetro di consolidamento di Vailog, i cui debiti commerciali di natura corrente ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 16.760 migliaia, di cui Euro 10.959 migliaia nei confronti di Engineering 2K S.p.A., società riconducibile alla famiglia Bertola, indirettamente proprietaria del residuo 30% di Vailog.

Per una maggiore chiarezza di informativa nella presente relazione semestrale vengono segnalati all'interno delle singole voci i rapporti in essere al 30 giugno 2007 con la stessa Engineering 2K S.p.A. e con le altre società riconducibili alla famiglia Bertola, pur non configurandosi a tale data come parti correlate.

**P. ALTRI DEBITI (PASSIVITA' CORRENTI)**

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 20.418 migliaia e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007	31.12.2006
Altri debiti verso parti correlate	4.468	4.532
Altri debiti finanziari	8.714	-
Debiti verso l'Erario e verso Enti previdenziali	3.685	140
Ratei e risconti passivi	2.574	973
Acconti e caparre	566	517
Altri debiti	411	533
<b>Totale</b>	<b>20.418</b>	<b>6.695</b>

Gli "Altri debiti verso parti correlate" si riferiscono per Euro 4.200 migliaia al debito residuo di natura finanziaria, con scadenza 30 settembre 2007, per l'acquisto della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica nei confronti dei soci della stessa e per Euro 268 migliaia a debiti nei confronti di Alerion sorti a fronte dell'attività prestata dal personale distaccato presso RDM Realty.

La voce "Altri debiti finanziari" si riferisce alla rilevazione, a seguito del consolidamento integrale al 100% di Vailog, del debito verso Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. (società riconducibile alla famiglia Bertola) per l'acquisto del residuo 30% della stessa Vailog.

Si rammenta, infatti, che, come segnalato nella nota "A. Aggregazioni aziendali" cui si rimanda per maggiori dettagli, con riferimento alla valutazione del prezzo relativo al residuo 30% di Vailog, alla data di predisposizione della presente relazione semestrale, non sono ancora stati esattamente definiti da parte del Consiglio di Amministrazione di RDM Realty i termini dell'eventuale aumento di capitale riservato ai conferenti e che, pertanto, è stato ipotizzato, seguendo l'unica strada tecnicamente percorribile, il pagamento in contanti della partecipazione residua, il che ha comportato, al 30 giugno 2007, l'iscrizione della suddetta passività finanziaria.

I "Debiti verso l'Erario e verso Enti previdenziali" si riferiscono principalmente a debiti per I.V.A. per Euro 3.639 migliaia, versati all'Erario nel mese di luglio 2007, principalmente in capo alle controllate RED.IM (Euro 858 migliaia) e Vailog (Euro 2.677 migliaia) rivenienti prevalentemente dalla cessione del terreno di inerente il Complesso Magenta (MI), avvenuta in data 20 giugno 2007.

La voce "Ratei e risconti passivi" sono costituiti i) da ratei per Euro 134 migliaia, principalmente relativi ai canoni di concessione demaniale in capo alle controllate Adriatica Turistica e Adriatica Marina; ii) da risconti per Euro 2.440 migliaia, principalmente riferiti al risconto dei canoni di locazione dei posti barca e dei posti auto detenuti dalla controllata Adriatica Marina.

**Q. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2007 è negativa per Euro 31.917 migliaia (negativa per Euro 4.174 migliaia al 31 dicembre 2006) e risulta così composta:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007	31.12.2006
Cassa	33	12
Disponibilità liquide	25.709	11.965
<b>A. Liquidità</b>	<b>25.742</b>	<b>11.977</b>
Crediti finanziari verso parti correlate	188	188
Crediti finanziari verso società controllate	310	9.500
Strumenti derivati	78	6
<b>B. Crediti finanziari correnti</b>	<b>576</b>	<b>9.694</b>
Debiti verso banche	6.382	1.705
Debiti finanziari verso parti correlate	4.200	4.200
Altri debiti finanziari	8.714	-
Strumenti derivati	-	-
<b>C. Debiti finanziari correnti</b>	<b>19.296</b>	<b>5.905</b>
<b>D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)</b>	<b>7.022</b>	<b>15.766</b>
Crediti finanziari	1.889	-
Strumenti derivati	77	56
<b>E. Crediti finanziari non correnti</b>	<b>1.966</b>	<b>56</b>
Debiti verso banche	40.655	19.996
Altri debiti finanziari	250	-
Strumenti derivati	-	-
<b>F. Debiti finanziari non correnti</b>	<b>40.905</b>	<b>19.996</b>
<b>G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)</b>	<b>(38.939)</b>	<b>(19.940)</b>
<b>Posizione finanziaria netta (D + G)</b>	<b>(31.917)</b>	<b>(4.174)</b>

**Liquidità**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di valori alla data di chiusura del primo semestre 2007. Il saldo al 30 giugno 2007, risulta influenzato positivamente dall'ingresso nel perimetro di consolidamento di Vailog, le cui disponibilità liquide al 30 giugno 2007 ammontano a Euro 16.257 migliaia e derivano principalmente dalla vendita del Complesso Magenta.

**Crediti finanziari correnti**

Includono: i) crediti finanziari verso parti correlate per Euro 188 migliaia relativi ad un credito finanziario a breve termine vantato dalla controllata Adriatica Marina, verso Piovesana Holding, società riconducibile ad Eugenio Piovesana; ii) crediti finanziari verso società controllate per Euro 310 migliaia relativi alla quota parte del Gruppo del credito vantato da Vailog nei confronti della stessa Castel San Giovanni Immobiliare e relativo al saldo prezzo per l'acquisizione da parte di quest'ultima dell'intera partecipazione detenuta da Vailog in Borgo (per maggiori dettagli si veda la

nota "J. Altri crediti (attività correnti)"); e iii) la valutazione al *fair value* della parte corrente degli strumenti derivati. Per maggiori dettagli si veda la successiva nota "R. Strumenti derivati".

### **Debiti finanziari correnti**

La voce "Debiti verso banche" include: i) i finanziamenti concessi alle controllate Adriatica Marina (Euro 806 migliaia), Vailog (Euro 3.500 migliaia) e Castel San Giovanni Immobiliare (Euro 671 migliaia, garantito da ipoteca sui terreni di proprietà) nell'ambito della loro attività caratteristica; e ii) conti correnti bancari passivi in capo a Castel San Giovanni Immobiliare (Euro 1.226 migliaia) e a Borgo (Euro 179 migliaia).

I "Debiti finanziari verso parti correlate" si riferiscono al debito residuo per l'acquisto della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica nei confronti dei soci della stessa, con scadenza 30 settembre 2007.

La voce "Altri debiti finanziari" si riferisce all'iscrizione della passività finanziaria relativa al residuo 30% di Vailog (per maggiori dettagli si rimanda alla nota "A. Aggregazioni aziendali").

### **Crediti finanziari non correnti**

Includono i) "Crediti finanziari" per complessivi Euro 1.889, di cui Euro 1.764 migliaia relativi al credito residuo, che sarà incassato entro luglio 2009, vantato nei confronti degli acquirenti del terreno inerente il Complesso Magenta, divenuto di natura finanziaria a seguito dell'attualizzazione effettuata al 30 giugno 2007 (per maggiori dettagli si veda la nota "G. Crediti commerciali (attività non correnti)". I residui Euro 125 migliaia si riferiscono alla quota parte del Gruppo del deposito cauzionale in capo alla controllata indiretta al 50% Castel San Giovanni Immobiliare e relativo al contratto di *preleasing* sottoscritto dalla stessa Castel San Giovanni, precedentemente citato; e ii) la valutazione al *fair value* della parte non corrente degli strumenti derivati (per maggiori dettagli si veda la successiva nota "R. Strumenti derivati").

### **Debiti finanziari non correnti**

I "Debiti verso banche" includono:

- i) Euro 18.843 migliaia relativi al finanziamento a medio-lungo termine con scadenza a giugno 2011 (del valore nominale di Euro 19.250 migliaia al 30 giugno 2007), in capo alla controllata RED.IM, ottenuto da Banca Intesa S.p.A. e valutato come previsto dai Principi Contabili Internazionali con la metodologia del costo ammortizzato al netto dei relativi oneri accessori. Si segnala che in data 20 giugno 2007, è stato effettuato un rimborso parziale di detto

finanziamento per Euro 750 migliaia, necessario per lo svincolo del terreno inerente il Complesso Magenta (sul quale erano iscritte ipoteche a garanzia del suddetto finanziamento) ceduto in pari data dalla stessa RED.IM a Vailog e dalla stessa Vailog a Encore + Italy Two S.r.l. (per maggiori dettagli si rimanda al successivo paragrafo “4.4 Operazioni con parti correlate e infragruppo”);

- ii) Euro 15.963 migliaia, comprensivi di interessi maturati sino al 30 giugno 2007 pari a Euro 77 migliaia, relativi al finanziamento a medio-lungo termine, con scadenza ad ottobre 2008 (del valore nominale di Euro 16.000 migliaia al 30 giugno 2007), in capo a RDM Realty, erogato in relazione all’operazione di acquisizione di Vailog in data 31 maggio 2007 da Unicredit Banca d’Impresa S.p.A. e valutato come previsto dai Principi Contabili Internazionali con la metodologia del costo ammortizzato, al netto dei relativi oneri accessori. Come già segnalato in precedenza si ricorda che la struttura garante del suddetto finanziamento prevede il pegno sulle quote di Vailog acquisite, nonché l’impegno da parte di RDM Realty a non assumere ulteriore indebitamento finanziario per l’acquisto del residuo 30%;
- iii) Euro 5.785 migliaia relativi alla quota parte del Gruppo RDM Realty di un finanziamento concesso da Banca Popolare di Intra S.p.A. alla controllata indiretta Borgo, con scadenza a dicembre 2008. Come precedentemente segnalato, il suddetto finanziamento è garantito da ipoteca sui terreni di proprietà della controllata.

I residui Euro 64 migliaia sono rappresentati dalla quota a medio-lungo termine dei finanziamenti concessi alla controllata Adriatica Marina.

Gli “Altri debiti finanziari” si riferiscono alla rilevazione della quota parte del Gruppo RDM Realty del debito in capo alla controllata indiretta al 50% Castel San Giovanni Immobiliare e relativo al contratto di *preleasing* sopra citato.

## R. STRUMENTI DERIVATI

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 155 migliaia (Euro 62 migliaia al 31 dicembre 2006). Di seguito si riporta la movimentazione avvenuta nel corso del primo semestre 2007:

(dati in Euro migliaia)	<i>fair value</i> al 31.12.2006	<i>settlement</i>	<i>fair value</i> post <i>settlement</i>	<i>fair value</i> al 30.06.2007	variazione del <i>fair</i> <i>value</i>
Parte corrente	6	11	17	69	
Parte non corrente	10	-	10	-	
<b>Interest Rate Swap (IRS)</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>69</b>	<b>42</b>
Parte corrente	-	-	-	8	
Parte non corrente	46	-	46	78	
<b>Interest Rate Cap (CAP)</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>86</b>	<b>40</b>
<b>Totale strumenti derivati</b>	<b>62</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>155</b>	<b>82</b>

Gli strumenti derivati in essere al 30 giugno 2007 non hanno intento speculativo. In particolare il contratto IRS soddisfa i requisiti di efficacia previsti dagli IFRS per il trattamento in *hedge accounting*. Pertanto la relativa variazione del *fair value* intercorsa nel primo semestre del 2007, pari a Euro 42 migliaia è stata iscritta nel patrimonio netto come riserva di *cash flow hedge*, al netto del relativo effetto fiscale pari a Euro 13 migliaia.

Di seguito si riporta il dettaglio della movimentazione della suddetta riserva avvenuta nel semestre:

(dati in Euro migliaia)	
<b>Riserva di <i>cash flow hedge</i> al 31.12.2006</b>	<b>14</b>
Accantonamenti	29
Rilasci	7
<b>Riserva di <i>cash flow hedge</i> al 30.06.2007</b>	<b>50</b>

## S. RICAVI

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 31.676 migliaia e risultano così suddivisi:

(dati in Euro migliaia)	<b>30.06.2007</b>
Ricavi di vendita	31.370
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	306
<b>Totale Ricavi</b>	<b>31.676</b>

I ricavi di vendita sono rappresentati i) per Euro 28.996 migliaia dai ricavi caratteristici del mese di giugno delle entità facenti parte dell'Aggregazione Vailog, di cui Euro 28.392 migliaia rivenienti dal Complesso Magenta (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "2.2 Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007"). In particolare si segnala che Euro 20.512 migliaia si riferiscono a ricavi della commessa, contabilizzati secondo quanto previsto dallo IAS 11 in base alla percentuale di completamento, pari a circa l'82% al 30 giugno 2007, con la metodologia del *cost to cost*, mentre i residui Euro 7.880 migliaia si riferiscono al ricavo riveniente dalla vendita del relativo terreno effettuata in data 20 giugno 2007, al netto dell'effetto dell'attualizzazione del credito a medio-lungo termine relativo alla suddetta vendita, negativo per Euro 204 migliaia (per maggiori dettagli si veda la nota "G. Crediti commerciali (attività non correnti)"); ii) per Euro 2.116 migliaia da ricavi caratteristici del Gruppo Adriatica Turistica, principalmente riferiti agli affitti dei posti barca detenuti in concessione ed ai ricavi rivenienti dal rimessaggio delle imbarcazioni; e iii) per Euro 258 migliaia dagli affitti percepiti sugli immobili di proprietà dalla controllata RED.IM.

## T. ALTRI RICAVI

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 529 migliaia e si riferiscono principalmente alla rivalutazione degli immobili classificati tra gli investimenti immobiliari e valutati al *fair value* maturata nei primi sei mesi del 2007, pari a Euro 412 migliaia. Per maggiori dettagli si veda la nota "C. Investimenti immobiliari".

## U. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI FINITI

Al 30 giugno 2007 è negativa per Euro 19.389 migliaia e si riferisce principalmente allo scarico del valore di carico consolidato del terreno inerente il Complesso Magenta ceduto in data 20 giugno 2007, pari a Euro 6.762 migliaia, ed allo scarico del valore delle relative rimanenze in costruzione per Euro 10.953 migliaia. Si segnala che la voce in oggetto include Euro 2.466 relativi alla quota parte del *goodwill* allocato sul Progetto Magenta (Euro 3.000 migliaia) in sede di contabilizzazione iniziale dell'Aggregazione Vailog ed imputato nel conto economico sulla base della percentuale di completamento del Complesso Magenta, pari, al 30 giugno 2007, all'82,22%.

## V. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

Ammonta al 30 giugno 2007 a Euro 7.136 migliaia (di cui Euro 52 migliaia verso parti correlate) e risultano così dettagliate:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Materie prime e costi di commessa	5.094
Consulenze	582
Manutenzioni e utenze	446
Spese generali amministrative	216
Assicurazioni	78
Collegio sindacale	56
Spese bancarie	36
Affitti e noleggi	34
Costi per revisione	10
Controllo interno	6
Altri	578
<b>Totale</b>	<b>7.136</b>

I costi per materie prime si riferiscono principalmente ai costi sostenuti in relazione alla realizzazione del Complesso Magenta (MI); di cui Euro 3.459 migliaia riguardano costi sostenuti nel mese di giugno 2007 verso Engineering 2K S.p.A., società riconducibile alla famiglia Bertola.

La suddetta voce include inoltre Euro 275 migliaia relativi a parte degli oneri di urbanizzazione sostenuti dal Gruppo in relazione al Complesso Magenta.

La voce "Consulenze" si riferisce i) per Euro 251 migliaia a prestazioni di tipo amministrativo e fiscale, con particolare riferimento all'attività di gestione dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo e Affari legali e societari delle controllate Adriatica Turistica, Adriatica Marina e S.A.L.T. e all'attività di gestione dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo della Capogruppo, quest'ultima effettuata da Alerion; ii) per Euro 228 a consulenze di natura tecnica in relazione alle proprietà del Gruppo RDM Realty; e iii) per Euro 66 migliaia a prestazioni di natura legale.

Le "Spese generali amministrative" si riferiscono per Euro 72 migliaia a costi sostenuti dalla Capogruppo per l'attività di *specialist* ed ai contributi pagati alle autorità di mercato.

La voce "Altri" include Euro 512 migliaia relativi a parte degli oneri di urbanizzazione sostenuti dal Gruppo in relazione al Complesso Magenta.

## W. COSTO DEL PERSONALE

Ammonta al 30 giugno 2007 a Euro 984 migliaia (di cui Euro 268 migliaia verso parti correlate) e risulta così dettagliato:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Consiglio di Amministrazione	208
Costo del personale	776
<b>Totale</b>	<b>984</b>

Il costo del personale ricomprende anche il costo del personale distaccato da Alerion dei primi sei mesi del 2007.

## X. ALTRI COSTI OPERATIVI

Ammontano a Euro 282 migliaia e si riferiscono principalmente per Euro 144 migliaia all'Imposta Comunale sugli Immobili relativa agli immobili di proprietà del Gruppo e per Euro 80 migliaia ai canoni di concessione demaniale relativi alle concessioni detenute da Adriatica Turistica e Adriatica Marina, di competenza del semestre.

## Y. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 745 migliaia e risultano così dettagliate:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	292
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	427
Svalutazione dei crediti compresi nelle attività correnti	26
<b>Totale</b>	<b>745</b>

Per maggiori dettagli si rimanda alle note “B. Immobilizzazioni materiali” e “E. Altre immobilizzazioni immateriali”.

## Z. PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI

Al 30 giugno 2007, sono negativi per Euro 872 migliaia e risultano così costituiti:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Proventi finanziari:	
- da banche	213
- su strumenti derivati	40
- altri proventi finanziari	-
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>253</b>
Oneri finanziari	
- verso banche	(1.039)
- su strumenti derivati	(11)
- altri interessi ed oneri finanziari	(75)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>(1.125)</b>
<b>Totale</b>	<b>(872)</b>

La voce “Proventi finanziari: da banche” si riferisce agli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide di conto corrente del Gruppo, con particolare riferimento alla Capogruppo.

I “Proventi finanziari: su strumenti derivati” si riferiscono alla variazione positiva del *fair value* del contratto di *Interest Rate Cap*. Per maggiori dettagli si veda la nota “R. Strumenti derivati”.

Gli oneri finanziari verso banche si riferiscono i) per Euro 632 migliaia agli interessi maturati nel periodo sul finanziamento concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata RED.IM; ii) per Euro 261 migliaia agli interessi maturati in capo alle società del Gruppo Adriatica Turistica, relativamente ai finanziamenti concessi alle controllate nell’ambito della loro attività caratteristica; e ii) per Euro 77 migliaia agli oneri finanziari maturati nel mese di giugno sul finanziamento a medio-

lungo termine concesso da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. alla capogruppo RDM Realty. I residui Euro 69 migliaia si riferiscono agli interessi passivi in capo alle società del Gruppo Vailog di competenza del Gruppo RDM Realty a partire dalla data di acquisizione, 31 maggio 2007, sino al 30 giugno 2007.

La voce "Oneri finanziari: su strumenti derivati" si riferisce all'effetto di copertura del contratto di *Interest Rate Swap*; in particolare detto ammontare è relativo al rilascio a conto economico della riserva di *cash flow hedge*. Per maggiori dettagli si veda la nota "R. Strumenti derivati".

La voce "altri interessi ed oneri finanziari" si riferisce agli oneri finanziari rivenienti dalla contabilizzazione secondo la metodologia del costo ammortizzato rispettivamente del finanziamento in capo alla controllata RED.IM in essere con Banca Intesa S.p.A. (Euro 68 migliaia) e del finanziamento in capo RDM Realty in essere con Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. (Euro 7 migliaia).

## AA. IMPOSTE

Ammontano al 30 giugno 2007 a Euro 1.068 migliaia e sono così costituite:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Imposte correnti	(1.534)
Imposte differite	466
<b>Totale</b>	<b>(1.068)</b>

Le "Imposte correnti" si riferiscono prevalentemente alle imposte in capo alla neo controllata Vailog, di competenza del mese di giugno 2007, e relative principalmente al reddito imponibile generato dalla vendita del terreno inerente il Complesso Magenta e dai ricavi rivenienti dalla relativa commessa. Il debito per imposte correnti al 30 giugno 2007, che include anche il debito per imposte in capo al Gruppo Vailog relativo ai primi cinque mesi del 2007 maturato precedentemente alla data di acquisizione, ammonta a Euro 1.904 migliaia.

Le "Imposte differite" 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 agli effetti fiscali correlati alle scritture di consolidamento.

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo:

(dati in Euro migliaia)	differenze temporanee			effetto fiscale Stato Patrimoniale		effetto fiscale Conto Economico
	30.06.2007	31.12.2006	imposta %	30.06.2007	31.12.2006	30.06.2007
<i>Imposte anticipate contabilizzate:</i>						
- differenze deducibili in esercizi successivi	42	28	37,25%	16	10	6
- attribuite in seguito alla scissione di Reno De Medici S.p.A.	(*)	(*)	-	396	396	-
<b>Totale imposte anticipate contabilizzate</b>	<b>42</b>	<b>28</b>		<b>412</b>	<b>406</b>	<b>6</b>
<i>Imposte differite su scritture di consolidamento:</i>						
- rilevazione <i>fair value</i> aggregazioni aziendali -2006	25.118	25.530	37,25%	(9.356)	(9.510)	154
- rilevazione <i>fair value</i> aggregazioni aziendali -2007	14.192	-	37,25%	(5.287)	-	918
- valutazione investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	6.219	6.278	37,25%	(2.317)	(2.339)	22
- valutazione strumenti derivati al <i>fair value</i>	156	62	33,00%	(51)	(20)	(13)
- capitalizzazione interessi su <i>qualifying assets</i>	258	258	33,00%	(85)	(85)	-
- progetto Magenta - maggior margine consolidato	3.589	-	37,25%	(1.337)	-	(1.337)
- progetto Magenta - effetto imponibile consolidato fiscale	(1.954)	-	33,00%	645	-	645
- altre scritture di consolidamento	(235)	-	-	80	-	71
<i>Altre imposte contabilizzate:</i>						
- differenze deducibili in esercizi successivi	526	526	37,25%	(196)	(196)	-
- variazione perimetro di consolidamento	-	-	-	(48)	(48)	-
<b>totale imposte differite contabilizzate</b>	<b>47.869</b>	<b>32.654</b>		<b>(17.952)</b>	<b>(12.198)</b>	<b>460</b>
<b>totale imposte anticipate (differite) contabilizzate</b>	<b>47.911</b>	<b>32.682</b>		<b>(17.540)</b>	<b>(11.792)</b>	<b>466</b>

## BB. IMPEGNI E GARANZIE CONCESSI A TERZI

Si riportano qui di seguito gli impegni e le garanzie prestate dal Gruppo RDM Realty, nei confronti di terzi al 30 giugno 2007:

- i) fideiussione assicurativa per Euro 2.700 migliaia emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni S.p.A., nell'interesse di RED.IM con coobbligazione di RDM Realty e Vailog, a favore del Comune di Magenta (MI) a garanzia delle obbligazioni assunte verso quest'ultimo dalla stessa RED.IM per la realizzazione di opere di urbanizzazione in relazione al Complesso Magenta;
- ii) fideiussione bancaria per Euro 1.875 migliaia, emessa da Banco di Sicilia S.p.A. nell'interesse di Vailog, a favore di Encore + Italy Two S.r.l. a garanzia della realizzazione del Complesso Magenta;
- iii) fideiussione assicurativa per Euro 1.426 migliaia, prestata dalla controllata RED.IM a favore dell'Amministrazione Finanziaria a garanzia dell'eccedenza di imposta derivante dalla dichiarazione I.V.A. dell'esercizio 2003 e dall'adesione all'IVA del gruppo Reno De Medici da parte della stessa RED.IM. In tale logica Reno De Medici S.p.A., fruitrice del beneficio connesso all'adesione, risulta coobbligata verso l'Amministrazione Finanziaria per l'intero importo;
- iv) fideiussione bancaria per Euro 404 migliaia, emessa da Banco di Sicilia S.p.A. nell'interesse di Vailog, a favore di Castel San Giovanni 2 S.r.l. a garanzia della realizzazione di parte dell'insediamento logistico presso l'Interporto di Bologna;
- v) fideiussione bancaria per Euro 750 migliaia emessa da Banco di Sicilia S.p.A. nell'interessi di Vailog, a favore di Lindt & Sprungli S.p.A. a garanzia della realizzazione del Complesso Magenta;

vi) fideiussioni prestate da Banca San Biagio S.p.A. per Euro 300 migliaia per conto delle controllate Adriatica Turistica e Adriatica Marina a favore del Ministero della Marina Mercantile.

Si rammenta, infine, che le garanzie prestate dal Gruppo relative ai finanziamenti in essere al 30 giugno 2007 sono state descritte nelle apposite voci.

## **CC. INFORMATIVA DI SETTORE**

Il Gruppo opera nel settore immobiliare all'interno del quale si distinguono i seguenti settori di attività:

- "sviluppo immobiliare": attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica;
- "*property* immobiliare" gestione di attivi immobiliari prevalentemente del settore terziario (logistico, turistico, commerciale e dell'intrattenimento).

Lo schema primario di informativa scelto dal Gruppo è pertanto quello per settori di attività. Poiché il Gruppo consegue ricavi quasi esclusivamente sul territorio nazionale non viene riportato lo schema secondario per segmenti geografici.

Si riporta di seguito l'informativa per settori di attività richiesta dai Principi Contabili Internazionali.

Le tabelle seguenti presentano i seguenti dati, suddivisi per i settori di attività sopra identificati, al 30 giugno 2007:

- attività e passività;
- ricavi e margine operativo; e
- investimenti e ammortamenti.

Vengono anche riportate, ove possibile, le tabelle comparative con i dati relativi all'esercizio precedente.

**Attività e passività al 30 giugno 2007**

informativa di settore - attività e passività	sviluppo immobiliare	property immobiliare	non allocati	elisioni	consolidato 30.06.2007
(dati in Euro migliaia)					
Immobilizzazioni materiali	726	11.322	-	-	12.048
Investimenti immobiliari	22.051	-	-	-	22.051
Avviamento	15.324	-	-	-	15.324
Altre Immobilizzazioni immateriali	536	25.752	-	-	26.288
Partecipazioni in altre imprese	8.566	8	-	-	8.574
Rimanenze	64.299	-	-	-	64.299
Crediti commerciali e altri	11.840	3.645	-	(3.142)	12.343
Altre attività	567	-	-	-	567
Disponibilità liquide	23.663	2.079	-	-	25.742
<b>Totale attività di settore</b>	<b>147.572</b>	<b>42.806</b>	-	<b>(3.142)</b>	<b>187.236</b>
<b>Totale attività consolidate</b>					<b>187.236</b>
Debiti commerciali e altri	38.958	3.681	-	(3.142)	39.497
Altre passività	8.563	11.334	-	-	19.897
<b>Totale passività di settore</b>	<b>47.521</b>	<b>15.015</b>	-	<b>(3.142)</b>	<b>59.394</b>
Debiti verso banche a altre passività finanziarie	-	-	47.037	-	47.037
Patrimonio netto	-	-	80.805	-	80.805
<b>Totale passività e patrimonio netto consolidati</b>	<b>47.521</b>	<b>15.015</b>	<b>127.842</b>	-	<b>187.236</b>

**Attività e passività al 31 dicembre 2006**

informativa di settore - attività e passività	sviluppo immobiliare	property immobiliare	non allocati	elisioni	consolidato 31.12.2006
(dati in Euro migliaia)					
Immobilizzazioni materiali	728	11.263	-	-	11.991
Investimenti immobiliari	25.507	-	-	-	25.507
Altre Immobilizzazioni immateriali	-	26.179	-	-	26.179
Rimanenze	35.108	-	-	-	35.108
Crediti commerciali altri	1.056	10.157	-	-	11.213
Altre attività	10.415	2.030	-	-	12.445
<b>Totale attività di settore</b>	<b>72.814</b>	<b>49.629</b>	-	-	<b>122.443</b>
<b>Totale attività consolidate</b>					<b>122.443</b>
Debiti commerciali e altri	1.000	2.375	-	-	3.375
Altre passività	2.646	11.477	-	-	14.123
<b>Totale passività di settore</b>	<b>3.646</b>	<b>13.852</b>	-	-	<b>17.498</b>
Debiti verso banche a altre passività finanziarie	-	-	25.901	-	25.901
Patrimonio netto	-	-	79.044	-	79.044
<b>Totale passività e patrimonio netto consolidati</b>	<b>3.646</b>	<b>13.852</b>	<b>104.945</b>	-	<b>122.443</b>

## Ricavi e margine operativo al 30 giugno 2007

informativa di settore - ricavi e margine operativo	sviluppo immobiliare	property immobiliare	non allocati	elisioni	consolidato 30.06.2007
(dati in Euro migliaia)					
Ricavi di vendita	29.254	2.116	-	-	31.370
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	306	-	-	-	306
Altri ricavi	441	88	-	-	529
<b>Ricavi totali per settore</b>	<b>30.001</b>	<b>2.204</b>	-	-	<b>32.205</b>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(19.389)	-	-	-	(19.389)
Costi operativi	(6.895)	(1.507)	-	-	(8.402)
Proventi (oneri) atipici	195	6	-	(205)	(4)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA) di settore</b>	<b>3.912</b>	<b>703</b>	-	<b>(205)</b>	<b>4.410</b>
Ammortamenti	(46)	(673)	-	-	(719)
Rivalutazioni (Svalutazioni)			(26)		(26)
Proventi (Oneri) finanziari netti			(872)		(872)
Proventi da partecipazioni			-		-
Altri proventi (oneri)			-		-
Imposte			(1.068)		(1.068)
<b>Utile (perdita) di periodo</b>			<b>(1.966)</b>		<b>1.725</b>

I Ricavi di vendita del settore “sviluppo immobiliare” sono rappresentati i) per Euro 28.996 migliaia dai ricavi caratteristici del mese di giugno delle entità facenti parte dell’Aggregazione Vailog (per maggiori dettagli si veda la nota “R. Ricavi”); e iii) per Euro 258 migliaia dagli affitti percepiti sugli immobili di proprietà della controllata RED.IM.

I Ricavi di vendita del settore “*property* immobiliare” sono rappresentati dai ricavi caratteristici delle controllate Adriatica Marina, Adriatica Turistica e S.A.L.T., principalmente riferiti agli affitti dei posti barca detenuti in concessione ed ai ricavi riveniente dal rimessaggio delle imbarcazioni.

## Investimenti e ammortamenti al 30 giugno 2007

informativa di settore - investimenti e ammortamenti	sviluppo immobiliare	property immobiliare	non allocati	elisioni	consolidato 30.06.2007
(dati in Euro migliaia)					
investimenti/variazioni di <i>fair value</i> :					
- immobilizzazioni materiali	39	310	-	-	349
- immobilizzazioni immateriali	3.000	1	-	-	3.001
- investimenti immobiliari	412	-	-	-	412
<b>Investimenti/variazione di <i>fair value</i> totali per settore</b>	<b>3.451</b>	<b>311</b>	-	-	<b>3.762</b>
Ammortamenti					
- immobilizzazioni materiali	(47)	(245)	-	-	(292)
- immobilizzazioni immateriali	-	(427)	-	-	(427)
<b>Ammortamenti totali per settore</b>	<b>(47)</b>	<b>(672)</b>	-	-	<b>(719)</b>

## 4.4 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, del 30 settembre 2002 e del 27 luglio 2006, 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. In particolare nel corso del primo semestre 2007 si segnalano i seguenti rapporti con le parti correlate:

- costi verso Alerion, azionista di riferimento con una quota pari al 25,15%, per Euro 295 migliaia rivenienti principalmente dal riaddebito del costo del personale distaccato (Euro 268 migliaia) e dai costi di *outsourcing* dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo (Euro 25 migliaia). Al 30 giugno 2007 residuano debiti inerenti ai suddetti servizi per Euro 283 migliaia;
- costi verso IBI, società integralmente controllata da Alerion, per Euro 25 migliaia rivenienti principalmente dal canone di affitto dei locali della sede sociale siti in via Durini 18 e dal riaddebito delle relative spese di gestione condominiali. Al 30 giugno 2007 residuano debiti inerenti ai suddetti servizi per Euro 9 migliaia;

Sempre con riferimento ad Alerion, si segnala che l'amministratore delegato (che svolge ad interim la funzione di Responsabile della Direzione Attività Immobiliari) ed il direttore finanziario sono dipendenti di Alerion (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.

Con riferimento a Eugenio Piovesana, azionista di RDM Realty con una quota pari al 16,7%, si segnala che, al 30 giugno 2007, risultano nei confronti di società direttamente riconducibili a quest'ultimo: i) un debito finanziario a breve termine, con scadenza 30 settembre 2007, pari a Euro 4.200 migliaia relativo al saldo del prezzo per l'acquisizione da parte di RDM Realty della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica; e ii) un credito finanziario anch'esso a breve termine pari a Euro 188 migliaia vantato da Adriatica Marina, società controllata indirettamente da RDM Realty tramite Adriatica Turistica.

Si segnala che, per una maggiore chiarezza di informativa sono stati evidenziati all'interno delle singole voci i rapporti in essere al 30 giugno 2007 con la società riconducibili alla famiglia Bertola,

indirettamente proprietaria del 30% di Vailog, pur non configurandosi a tale data come parti correlate.

### **Rapporti Infragruppo**

I rapporti intrattenuti tra RDM Realty e le altre società del Gruppo, rientrano nella normale attività di impresa e sono regolati a condizioni di mercato. In particolare nel corso del primo semestre 2007 si segnalano i seguenti rapporti significativi tra la Capogruppo e le sue controllate:

- proventi finanziari da Adriatica Turistica per Euro 6.427 migliaia rivenienti dalla distribuzione di dividendi per complessivi Euro 6.500 migliaia effettuata nel mese di aprile 2007 e relativi al risultato 2006. Si segnala che, come previsto dallo IAS 18, la quota parte di detto dividendo relativa agli utili maturati precedentemente alla data di acquisizione della stessa Adriatica Turistica (5 dicembre 2006), non è stata imputata come provento nel conto economico di RDM Realty, ma è stata dedotta dal valore di carico della partecipazione stessa;
- interessi passivi verso Adriatica Turistica per Euro 130 migliaia rivenienti dal rapporto di conto corrente di corrispondenza, regolato a tassi di mercato. Al 30 giugno 2007 il saldo di detto conto corrente ammonta a Euro 2.930 migliaia;
- al 30 giugno 2007, RDM Realty, vanta nei confronti della controllata Adriatica Marina, un credito pari a Euro 205 migliaia riveniente dall'adesione della stessa al regime di consolidato fiscale nazionale. A tal proposito si segnala che nel corso del mese di giugno 2007, RDM Realty e le controllate RED.IM, Adriatica Turistica e Adriatica Marina, hanno stipulato un contratto di consolidato fiscale nazionale per i periodi di imposta relativi agli esercizi 2007, 2008 e 2009;
- interessi attivi verso RED.IM per Euro 620 migliaia rivenienti dal rapporto di conto corrente di corrispondenza, regolato a tassi di mercato. Al 30 giugno 2007 il saldo di detto conto corrente ammonta a Euro 33.445 migliaia.

Si segnala, inoltre, che RDM Realty, in data 28 giugno 2006, ha prestato nell'interesse della controllata RED.IM una fideiussione di complessivi Euro 20 milioni a garanzia del finanziamento a medio-lungo termine che la controllata ha in essere con Banca Intesa S.p.A..

Per chiarezza di informativa si segnala che in data 20 giugno 2007, la controllata RED.IM ha ceduto alla neo controllata Vailog la porzione del terreno sito nel Comune di Magenta (MI) inerente il Complesso Magenta per un valore complessivo pari a 6.513 migliaia, dando esecuzione al contratto preliminare stipulato data 24 aprile 2007. Al 30 giugno 2007, il credito residuo per la cessione del suddetto terreno vantato da RED.IM nei confronti di Vailog ammonta a Euro 3.454 migliaia.

In relazione a quanto richiesto dal principio contabile internazionale IAS 24 in materia di "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate" e alle informazioni integrative richieste dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006, si riportano qui di seguito gli schemi dei rapporti con parti correlate e infragruppo e dell'incidenza che le operazioni o posizioni con parti correlate hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico, nonché sui flussi finanziari di RDM Realty e/o del Gruppo RDM Realty.

Si riporta qui di seguito uno schema dettagliato di debiti e crediti in essere al 30 giugno 2007 e di costi e ricavi sostenuti/conseguiti dalle società del Gruppo con parti correlate e dalla Capogruppo con le società controllate:

(dati in Euro migliaia)	crediti		debiti		costi	oneri finanziari	ricavi	proventi finanziari
	commerciali/ altri	finanziari	commerciali/ altri	finanziari				
<b>Parti correlate:</b>								
Alerion Industries S.p.A.	-	-	283	-	295	-	-	-
IBI S.p.A.	-	-	9	-	25	-	-	-
Piovesana Holding S.p.A. (*)	-	188	-	1.219	-	-	-	-
Kefalos S.A. (*)	-	-	-	2.981	-	-	-	-
Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l. (**)	-	310	3	-	-	-	3	-
<b>Totale parti correlate</b>	<b>-</b>	<b>498</b>	<b>295</b>	<b>4.200</b>	<b>320</b>		<b>3</b>	<b>-</b>
<b>Società del Gruppo RDM Realty</b>								
RED.IM S.r.l.	13	33.445	3	-	-	-	13	620
Adriatica Turistica S.p.A.	-	-	7	2.930	-	130	-	6.427
Adriatica Marina S.p.A.	205	-	-	-	-	-	-	-
S.A.L.T. S.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Gruppo</b>	<b>218</b>	<b>33.445</b>	<b>10</b>	<b>2.930</b>	<b>-</b>	<b>130</b>	<b>13</b>	<b>7.047</b>
<b>Totale</b>	<b>218</b>	<b>33.943</b>	<b>305</b>	<b>7.130</b>	<b>320</b>	<b>130</b>	<b>16</b>	<b>7.047</b>

(\*) Società riconducibili a Eugenio Piovesana

(\*\*) Società soggetta a controllo congiunto – detenuta indirettamente al 50% tramite Vailog

Di seguito si forniscono delle tabelle riepilogative con le informazioni integrative richieste dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006:

i) effetti delle operazioni significative con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari del Gruppo RDM Realty:

(dati in Euro migliaia)	Alerion Industries S.p.A.	IBI S.p.A.	Piovesana Holding S.p.A.	Kefalos S.A.	Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.	totale
Crediti finanziari	-	-	188	-	310	498
Totale crediti finanziari correnti	-	-	498	-	498	498
<i>incidenza</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>37,8%</i>	<i>0,0%</i>	<i>62,2%</i>	<i>100,0%</i>
Debiti commerciali / altri	283	9	-	-	-	292
Totale debiti commerciali e altri debiti (non finanziari)	24.679	24.679	-	-	-	24.679
<i>incidenza</i>	<i>1,1%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>1,2%</i>
Debiti finanziari	-	-	1.219	2.981	-	4.200
Totale debiti finanziari correnti	-	-	12.914	12.914	-	12.914
<i>incidenza</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>9,4%</i>	<i>23,1%</i>	<i>0,0%</i>	<i>32,5%</i>
Costi	295	25	-	-	-	320
Totale costi operativi	8.402	8.402	-	-	-	8.402
<i>incidenza</i>	<i>3,5%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>3,8%</i>

ii) effetti delle operazioni con parti correlate e infragruppo sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari di RDM Realty:

(dati in Euro migliaia)	Alerion Industries S.p.A.	IBI S.p.A.	Piovesana Holding S.p.A.	Kefalos S.A.	RED.IM S.r.l.	Adriatica Turistica S.p.A.	Adriatica Marina S.p.A.	totale
Crediti commerciali / altri	-	-	-	-	13	-	205	218
Totale crediti commerciali e altri (non finanziari)	-	-	-	-	964	-	964	964
<i>incidenza</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	21,3%	22,6%
Crediti finanziari	-	-	-	-	33.445	-	-	33.445
Totale crediti finanziari correnti	-	-	-	-	33.445	-	-	33.445
<i>incidenza</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Debiti commerciali / altri	283	9	-	-	3	7	-	302
Totale debiti commerciali e altri debiti (non finanziari)	884	884	-	-	884	884	-	884
<i>incidenza</i>	32,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,8%	0,0%	34,2%
Debiti finanziari	-	-	1.219	2.981	-	2.930	-	7.130
Totale debiti finanziari correnti	-	-	12.194	12.194	-	12.194	-	12.194
<i>incidenza</i>	0,0%	0,0%	10,0%	24,4%	0,0%	0,0%	0,0%	58,5%
Costi	295	25	-	-	-	-	-	320
Totale costi operativi	871	871	-	-	-	-	-	871
<i>incidenza</i>	33,9%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	36,7%
Oneri finanziari	130	-	-	-	-	-	-	130
Totale oneri finanziari	214	-	-	-	-	-	-	214
<i>incidenza</i>	60,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	60,7%
Proventi finanziari	-	-	-	-	620	-	-	620
Totale proventi finanziari	-	-	-	-	768	-	-	768
<i>incidenza</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	80,7%	0,0%	0,0%	80,7%
Proventi finanziari - dividendi	-	-	-	-	-	6.427	-	6.427
Totale proventi da partecipazioni	-	-	-	-	-	6.427	-	6.427
<i>incidenza</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%

## 4.5 FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 30 GIUGNO 2007

### **QUOTAZIONE DELLE N. 3.840.001 AZIONI ORDINARIE RDM REALTY DETENUTE DA PIOVESANA HOLDING S.P.A.**

In data 18 luglio 2007, a seguito del rilascio da parte di Consob del nulla osta alla pubblicazione del prospetto di quotazione sono state ammesse a quotazione le n. 3.840.001 azioni ordinarie detenute da Piovesana Holding rivenienti dall'aumento di capitale riservato effettuato a fronte del conferimento da parte di Piovesana Holding del 50% del capitale di Adriatica Turistica, società acquisita in data 5 dicembre 2006. Si ricorda che tali azioni sono soggette ad un divieto di trasferimento (c.d. *lock up*) assunto da Piovesana Holding nei confronti di RDM Realty per un periodo di 24 mesi a partire dal mese di dicembre 2006; decorso tale termine l'impegno sarà limitato – per un periodo di ulteriori 12 mesi – ad un ammontare pari al 75% delle suddette azioni.

### **COSTITUZIONE DI VAILOG HONG KONG DC1 LTD.**

Come anticipato, nel mese di luglio 2007 è stata costituita da parte della controllata Vailog una società di diritto cinese, Vailog Hong Kong DC1 Ltd., con l'obiettivo di sviluppare, promuovere e realizzare parchi logistici nell'area della Grande Shanghai in *joint venture* con un primario operatore locale, con il quale è stato stipulato un accordo quadro relativo al potenziale sviluppo di un'iniziativa concernente un'area di circa 67.000 mq..

## **5. RISULTATI DELLA CAPOGRUPPO AL 30 GIUGNO 2007**

## 5.1 PROSPETTI CONTABILI DELLA CAPOGRUPPO REDATTI SECONDO GLI IFRS

### Stato patrimoniale

(dati in Euro)	30.06.2007	31.12.2006
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali	4.282	1.332
Investimenti immobiliari	-	-
Avviamento	-	-
Altre Immobilizzazioni immateriali	1.501	-
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	64.558.414	35.237.901
Crediti finanziari verso società controllate		-
Imposte anticipate	396.030	396.030
Strumenti derivati	-	-
Partecipazioni in altre imprese	8.565.564	-
Crediti commerciali	-	-
Altri crediti	78	-
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>73.525.869</b>	<b>35.635.263</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	2.849.981	2.849.981
Crediti commerciali	12.500	67
Crediti finanziari verso società controllate	33.444.795	31.425.166
Altri crediti		
- verso imprese controllate	204.653	-
- verso altri	747.228	480.641
Strumenti derivati	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico	-	-
Disponibilità liquide	3.104.932	9.827.155
<b>Totale attività correnti</b>	<b>40.364.089</b>	<b>44.583.010</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>113.889.958</b>	<b>80.218.273</b>

(dati in Euro)	30.06.2007	31.12.2006
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Patrimonio netto</b>		
Capitale sociale - interamente versato	75.636.742	75.636.742
Riserva sovrapprezzo	7.680.001	7.680.001
Riserva legale	-	-
Altre riserve	(7.983.073)	(7.983.073)
Utili (perdite) portati a nuovo	(477.903)	-
Utile (perdita) di periodo	6.144.766	(477.903)
<b>Patrimonio netto</b>	<b>81.000.533</b>	<b>74.855.767</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	15.962.683	-
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali	-	-
Altri debiti	-	-
Imposte differite	195.891	195.891
Fondo TFR	3.691	-
Fondi rischi e oneri a lungo	-	-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>16.162.265</b>	<b>195.891</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori:		
- verso imprese controllate	2.929.601	-
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali		
- verso parti correlate	23.581	44.945
- verso altri	569.291	347.162
Altri debiti:		
- verso parti correlate	4.477.692	4.532.042
- altri debiti	8.726.995	242.466
Imposte correnti	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>16.727.160</b>	<b>5.166.615</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>113.889.958</b>	<b>80.218.273</b>

**Conto economico**

(dati in Euro)	<b>01.01.2007 30.06.2007</b>	<b>21.06.2006 30.06.2006</b>
Ricavi di vendita	-	-
Altri ricavi:		
- da imprese controllate	12.500	-
- ricavi diversi	-	-
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	-
Costi per servizi		
- verso parti correlate	(52.082)	-
- verso società del Gruppo	-	-
- verso altri	(364.934)	(70.879)
Costo del personale		
- verso parti correlate	(268.022)	-
- compensi amministratori	(109.725)	(3.699)
- personale dipendente e altri costi del personale	(41.027)	-
Altri costi operativi:		
- verso parti correlate	-	-
- verso altri	(35.221)	-
Proventi (oneri) atipici	202.240	-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(656.271)</b>	<b>(74.578)</b>
Ammortamenti	(239)	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)	-	-
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>(656.510)</b>	<b>(74.578)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:		
- imprese controllate	490.519	-
- altri	63.663	-
Proventi da partecipazioni	6.247.094	-
Altri proventi (oneri)	-	-
Imposte	-	-
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>6.144.766</b>	<b>(74.578)</b>

## 5.2 PRINCIPALI NOTE DI COMMENTO AI RISULTATI DELLA CAPOGRUPPO AL 30 GIUGNO 2007

### Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo

Le partecipazioni in società controllate detenute da RDM Realty al 30 giugno 2007 ammontano a Euro 68.558 migliaia (Euro 35.238 al 31 dicembre 2006) e risultano così dettagliate:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (dati in Euro migliaia)	% di possesso		valore di carico	
					diretto	indiretto	30.06.2007	31.12.2006
RED.IM S.r.l.	Milano Via Durini, 18	Immobiliare	31 dicembre	50	100	-	4.130	4.130
Adriatica Turistica S.p.A.	Conegliano (TV) Via M. Piovesana, 13/F	Immobiliare	31 dicembre	6.450	100	-	30.855	31.108
Vailog S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B5 - Milanofiori	Immobiliare	31 dicembre	50	70	-	29.573	-
<b>Totale partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo</b>							<b>64.558</b>	<b>35.238</b>

La partecipazione in Vailog è stata acquisita in data 31 maggio 2007 ed il valore di carico si riferisce al 100% della stessa. Come segnalato nel paragrafo “4.2 Area di consolidamento”, infatti, in virtù dell’impegno da parte di RDM Realty ad acquisire entro il 30 aprile 2008 il residuo 30% della stessa, quest’ultima viene considerata già come detenuta al 100% (per maggiori dettagli in merito alla suddetta partecipazione si rimanda alla nota “A. Aggregazioni aziendali” del paragrafo “4.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007”).

La variazione del valore di carico della partecipazione detenuta in Adriatica Turistica si riferisce alla quota parte del dividendo distribuito dalla stessa, pari complessivamente a Euro 6.500 migliaia, relativa agli utili maturati precedentemente alla data di acquisizione della stessa Adriatica Turistica (5 dicembre 2006) che, come previsto dallo IAS 18, non è stata imputata come provento nel conto economico di RDM Realty, ma è stata dedotta dal valore di carico della partecipazione stessa.

**Partecipazioni in altre imprese**

Ammontano a Euro 8.566 migliaia e sono costituite dalla partecipazione acquisita in data 12 febbraio 2007 pari al 15% di 400 Fifth Avenue Holding. Per maggiori dettagli si veda quanto descritto nel precedente paragrafo "2.2 Principali operazione del Gruppo RDM Realty nel 1° semestre 2007".

**Crediti finanziari verso società controllate**

Ammontano a Euro 33.445 migliaia e sono rappresentati dal conto corrente di corrispondenza in essere con la controllata RED.IM. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "4.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo".

**Debiti verso banche e altri finanziatori (passività non correnti)**

Ammontano a Euro 15.963 migliaia e sono rappresentati dal finanziamento a medio-lungo termine erogato in relazione all'operazione di acquisizione di Vailog in data 31 maggio 2007 da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota "Q. Posizione finanziaria netta" del paragrafo "4.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007".

**Debiti verso banche e altri finanziatori (passività correnti)**

Ammontano a Euro 2.930 migliaia e sono rappresentati dal conto corrente di corrispondenza in essere con la controllata Adriatica Turistica. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "4.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo".

**Altri debiti**

Ammontano complessivamente a Euro 13.205 migliaia e sono rappresentati principalmente i) per Euro 4.478 migliaia da debiti verso parti correlate e società controllate (si veda il paragrafo "4.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo"), di cui Euro 4.200 migliaia relativi al debito residuo di natura finanziaria per l'acquisto della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica, scadente il 30 settembre 2007; e ii) per Euro 8.714 migliaia dalla rilevazione, a seguito del consolidamento integrale al 100% di Vailog, del debito verso Vailog Valtidone Immobiliare S.r.l. (società riconducibile alla famiglia Bertola) per l'acquisto del residuo 30% della stessa Vailog. Per maggiore dettagli si rimanda alla nota "P. Altri debiti" del paragrafo "4.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007".

## Costi per servizi

Ammontano complessivamente a Euro 417 migliaia (di cui Euro 52 migliaia verso parti correlate) e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Consulenze	187
Spese generali amministrative	117
Collegio sindacale	36
Manutenzioni e utenze	24
Affitti e noleggi	21
Assicurazioni	13
Costi per revisione	8
Controllo interno	6
Altri	5
<b>Totale</b>	<b>417</b>

Per maggiori dettagli si rimanda all'analisi effettuata nella nota "V. Costi per materie prime e servizi" del paragrafo "4.3 Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2007".

## Costo del personale

Ammonta complessivamente a Euro 419 migliaia (di cui Euro 268 migliaia verso parti correlate) e risulta così dettagliato:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Consiglio di Amministrazione	110
Costo del personale	309
<b>Totale</b>	<b>419</b>

Come precedentemente segnalato, il costo del personale ricomprende anche il costo del personale distaccato da Alerion dei primi sei mesi del 2007.

### Proventi (oneri) atipici

Sono positivi per Euro 202 migliaia e si riferiscono principalmente al provento riveniente dall'adesione al regime del consolidato fiscale nazionale registrato dalla consolidante RDM Realty. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "4.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo".

### Proventi (oneri) finanziari netti

Sono positivi per Euro 554 migliaia e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2007
Proventi finanziari:	
- da imprese controllate	620
- da banche	148
- altri proventi finanziari	-
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>768</b>
Oneri finanziari	
- verso banche	(77)
- verso imprese controllate	(130)
- altri interessi ed oneri finanziari	(7)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>(214)</b>
<b>Totale</b>	<b>554</b>

I proventi e gli oneri verso imprese controllate si riferiscono rispettivamente agli interessi maturati sui conti corrente di corrispondenza nei confronti rispettivamente di RED.IM e Adriatica Turistica. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "4.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo".

Gli oneri finanziari verso banche si riferiscono agli interessi sul finanziamento concesso da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., maturati dal 31 maggio 2007, data di erogazione, al 30 giugno 2007.

### Proventi da partecipazioni

Sono positivi per Euro 6.427 migliaia e si riferiscono al dividendo distribuito nel mese di aprile da parte della controllata Adriatica Turistica. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "4.5 Operazioni con parti correlate e infragruppo".

## **6. ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 30 GIUGNO 2007**

## ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI AL 30 GIUGNO 2007

In relazione a quanto disposto dall'articolo 126 del Regolamento Emittenti si riporta di seguito l'elenco delle partecipazioni detenute al 30 giugno 2007 in società con azioni non quotate o in società a responsabilità limitata, in misura superiore al 10% del capitale.

**RED.IM S.r.l.**

Milano – Italia

Percentuale di possesso diretto 100%

**Adriatica Turistica S.p.A.**

Conegliano (TV) – Italia

Percentuale di possesso diretto 100%

**Vailog S.r.l.**

Assago (MI) – Italia

Percentuale di possesso diretto 70%

**400 Fifth Avenue Holding S.p.A.**

Varese – Italia

Percentuale di possesso diretto 15%

**Adriatica Marina per lo sviluppo di iniziative portuali S.p.A.**

Lignano Sabbiadoro (UD) – Italia

Percentuale di possesso diretto 0%

Percentuale di possesso indiretto 100%, tramite Adriatica Turistica S.p.A.

**Servizi e Amministrazione Lignano Terramare S.r.l.**

Lignano Sabbiadoro (UD) – Italia

Percentuale di possesso diretto 0%

Percentuale di possesso indiretto 100%, tramite Adriatica Turistica S.p.A.

**Borgo S.r.l.**

Assago (MI) – Italia

Percentuale di possesso diretto 0%

Percentuale di possesso indiretto 70%, tramite Vailog S.r.l.

**Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.**

Assago (MI) – Italia

Percentuale di possesso diretto 0%

Percentuale di possesso indiretto 35%, tramite Vailog S.r.l.

**Società Agricola Pievetta S.r.l.**

Assago (MI) – Italia

Percentuale di possesso diretto 0%

Percentuale di possesso indiretto 35%, tramite Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.

**S. C. Union Busienss Consulting S.r.l.**

Bucarest – Romania

Percentuale di possesso diretto 0%

Percentuale di possesso indiretto 35%, tramite Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l.

## **7. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**

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

**30 GIUGNO 2007**

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

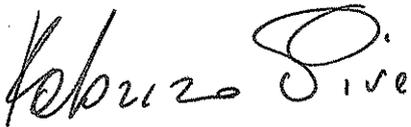
Agli azionisti  
della RDM Realty SpA

- 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 2007 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 Per quanto riguarda i dati comparativi relativi al bilancio consolidato dell'esercizio precedente ed alla relazione semestrale dell'anno precedente presentati nei prospetti contabili, si fa riferimento alle nostre relazioni rispettivamente emesse in data 23 marzo 2007 e in data 27 luglio 2006.

- 4 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.

Milano, 13 settembre 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva  
(Revisore Contabile)