



**APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2006**

**PROPOSTA DI NOMINA DI UN NUOVO MEMBRO DEL CONSIGLIO DI  
AMMINISTRAZIONE**

**PROPOSTE DI MODIFICA DELLO STATUTO SOCIALE ANCHE IN OTTEMPERANZA AI  
DETTAMI DELLA LEGGE 262/05**

*Milano, 13 marzo 2007*

Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty S.p.A. (“**Realty**” o la “**Società**” o la “**Capogruppo**”), riunitosi in data odierna ha approvato il Progetto di bilancio di Realty ed il bilancio consolidato del gruppo RDM Realty (“**Gruppo RDM Realty**” o il “**Gruppo**”) al 31 dicembre 2006, relativo al **primo esercizio** della Società. Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo RDM Realty che si riferiscono al periodo di operatività 21 giugno – 31 dicembre 2006:<sup>1</sup>

- ◆ **Risultato netto:** positivo per Euro 1.652 migliaia
- ◆ **Margine operativo lordo:** positivo per Euro 3.052 migliaia
- ◆ **Ricavi totali:** Euro 4.276 migliaia
- ◆ **Patrimonio immobiliare:** Euro 98.057 migliaia
- ◆ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 4.174 migliaia
- ◆ **Patrimonio Netto:** Euro 79.044 migliaia

Il bilancio consolidato ed il bilancio individuale della Capogruppo sono stati redatti adottando i principi contabili internazionali (*International Financial Reporting Standards* – di seguito “**IFRS**” o “**Principi Contabili Internazionali**”) omologati dalla Commissione Europea, in vigore al 31 dicembre 2006.

---

<sup>1</sup> La Società nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A. divenuta efficace a seguito dell’iscrizione dell’atto nel Registro delle Imprese di Milano avvenuta il 21 giugno 2006, contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana S.p.A. del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi

Essendo l'esercizio 2006 il primo anno di attività i suddetti bilanci non presentano i dati economici e patrimoniali comparativi.

Il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, deliberato di sottoporre all'esame della medesima Assemblea degli Azionisti che verrà convocata per l'approvazione del Progetto di Bilancio 2006, che si prevede di tenere, sia in sede straordinaria che ordinaria, entro il mese di aprile 2007, la proposta di nomina di un nuovo membro del Consiglio di Amministrazione e le modifiche allo Statuto della Società che si rendono necessarie anche in ottemperanza ai dettami della Legge 262/05.

\* \* \*

### **Premessa**

Nel corso dell'esercizio e successivamente alla quotazione, la Società ha posto in essere una serie di operazioni che ne hanno significativamente modificato dimensioni e ambito di attività; in particolare:

- (i) nel mese di ottobre si è concluso con successo l'aumento di capitale pari a circa Euro 49,4 milioni offerto in opzione agli azionisti di RDM Realty;
- (ii) in data 5 dicembre, RDM Realty ha perfezionato l'acquisizione di Adriatica Turistica S.p.A ("**Adriatica Turistica**"), società *holding* del gruppo Adriatica Turistica titolare di attività immobiliari, anche attraverso la controllata al 100% Adriatica Marina per lo sviluppo di iniziative turistiche portuali S.p.A. ("**Adriatica Marina**"), legate al porto turistico di Marina Punta Faro, comune di Lignano Sabbiadoro (UD) ed al complesso termale sito in Bibione (VE), di proprietà di Bibione Terme S.p.A. ("**Bibione Terme**"), società controllata al 54,52%;
- (iii) in data 28 dicembre, la controllata Adriatica Turistica ha ceduto l'intera partecipazione (54,52%) detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11,5 milioni. Gli acquirenti hanno versato al momento della stipula Euro 2 milioni in contanti mentre il saldo pari ad Euro 9,5 milioni, garantito da fideiussione bancaria a prima richiesta sarà pagato entro il 30 giugno 2007. La vendita ha generato una plusvalenza al lordo dell'effetto fiscale pari a circa Euro 2,5 milioni.

### **Bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty**

I **ricavi totali** del periodo che va dal 21 giugno 2006 al 31 dicembre 2006, sono pari a Euro 4.276 migliaia e sono relativi principalmente (i) alla plusvalenza non ricorrente, pari ad Euro 2.470 migliaia, realizzata con la vendita da parte di Adriatica Turistica della partecipazione pari al 54,52% circa in Bibione Terme, (ii) alla rivalutazione pari ad Euro 1.093 migliaia delle aree e fabbricati siti in Magenta e Boffalora ("**Proprietà Magenta-Boffalora**") classificate tra gli investimenti immobiliari e valutate al *fair value*, (iii) a affitti su beni di proprietà pari a Euro 658 migliaia.

Il **marginale operativo lordo** è pari a Euro 3.052 migliaia, dopo costi operativi pari a Euro 1.224 migliaia.

L'**utile netto** è pari a Euro 1.652 migliaia, dopo aver contabilizzato oneri finanziari pari a Euro 616 migliaia e imposte pari a Euro 622 migliaia.

Il **patrimonio immobiliare del Gruppo RDM Realty** è iscritto al 31 dicembre 2006 per un importo pari a circa Euro 98,1 milioni, di cui circa Euro 72,6 milioni valutato con il criterio del costo di acquisto e circa Euro 25,5 milioni al valore di mercato (*fair value*) al 31 dicembre 2006.

Gli *asset* valutati al costo sono relativi:

- a) al porto turistico di Marina Punta Faro (Lignano Sabbiadoro), iscritto ad un valore pari Euro 37.442 migliaia, in linea con la valutazione di mercato rilasciata da un esperto indipendente.
- b) all'area e fabbricati di pertinenza di uno stabilimento dismesso nel comune di Ciriè (TO) iscritti al costo tra le rimanenze per un valore pari ad Euro 2.850 migliaia.
- c) agli attivi immobiliari futuri ubicati in località Prat de Llobregat (Barcellona - Spagna) che sono riclassificati nelle rimanenze ad un valore pari a Euro 32.258 migliaia e recepiscono l'effetto della capitalizzazione di interessi per Euro 258 migliaia.

Gli *asset* relativi alla Proprietà Magenta-Boffalora sono valutati al *fair value* e sono esposti nel bilancio al 31 dicembre 2006 ad un valore complessivo pari ad Euro 25.507 migliaia, pari al valore di mercato alla data stimato in base ad una perizia svolta da un esperto indipendente.

Con riferimento alle proprietà site a Magenta, si evidenzia che, in data 11 maggio 2006, è stata presentata, presso il Comune di Magenta, la proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12, con l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di almeno circa 170.000 mq di superficie lorda di pavimento, di cui 90.000 mq a destinazione produttiva/logistica, 45.000 mq a destinazione residenziale, 35.000 mq con altre destinazioni (direzionale e/o ricettivo). Per quanto riguarda le superfici a destinazione produttiva, si segnala che, in data 5 marzo 2007, il Consiglio Comunale di Magenta ha definitivamente approvato la proposta di variante urbanistica riguardante la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo di circa 45.000 mq di superficie lorda di pavimento (rientranti tra i 90.000 mq complessivamente attesi).

La **posizione finanziaria netta** a fine dicembre 2006 è negativa per circa Euro 4.174 migliaia composta da una parte a breve positiva per circa Euro 15.766 migliaia e da una parte a medio lungo termine negativa per circa Euro 19.940 migliaia.

La posizione finanziaria netta è principalmente composta da disponibilità liquide pari a circa Euro 11.977 migliaia, crediti finanziari a breve pari a Euro 9.688 migliaia, debiti finanziari a breve pari a Euro 5.905 migliaia e debiti finanziari a medio-lungo termine pari a circa Euro 19.996 migliaia.

Al 30 giugno 2006 la posizione finanziaria netta era negativa per circa Euro 40,1 milioni di cui Euro 20,7 milioni a breve termine ed Euro 19,4 milioni a medio lungo termine. Le principali variazioni al 31 dicembre 2006 rispetto a tale dato sono connesse alle operazioni straordinarie poste in essere nell'esercizio e descritte in premessa. In particolare l'aumento di capitale in opzione ha generato un ingresso di liquidità netto nel Gruppo pari a circa Euro 47,5 milioni (tenuto conto dei costi connessi all'operazione) che ha permesso tra l'altro di rimborsare anticipatamente, in data 27 ottobre 2006, la *tranche* a breve termine del finanziamento concesso da Banca Intesa S.p.A. pari ad Euro 20 milioni. In relazione all'acquisizione di Adriatica Turistica l'effetto sulla posizione finanziaria è stato negativo per circa Euro 19,7 milioni (tenuto conto dei costi connessi all'operazione e dell'ultima *tranche* di prezzo pari ad Euro 4,2 milioni che dovrà essere pagata entro il 30 settembre 2007) mentre il consolidamento delle società del Gruppo Adriatica ha provocato un effetto positivo sulla posizione finanziaria netta pari a circa Euro 9,5 milioni originatesi principalmente dalla vendita della partecipazione in Bibione Terme da parte di Adriatica Turistica e dal consolidamento del debito bancario in capo al gruppo Adriatica.

Il bilancio civilistico di RDM Realty, relativo al periodo 21 giugno – 31 dicembre 2006, evidenzia una perdita pari a circa Euro 478 migliaia.

Tra gli ulteriori fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala che, 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 le operazioni 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 scorso, 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.

Inoltre, in data 8 febbraio 2007, è stato firmato un accordo riguardante l'acquisizione da BI & DI Real Estate S.p.A di una partecipazione pari al 15% di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. 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 per una superficie lorda di pavimento pari a circa 550.000 piedi quadrati (circa 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. Si rimanda al comunicato stampa emesso dalla Società in data 9 febbraio per maggiori informazioni sull'operazione.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Le prospettive di sviluppo della società sono influenzate dall'evoluzione del progetto di riqualificazione urbanistica della Proprietà Magenta - Boffalora, nonché nell'attività di sviluppo e gestione di immobili al servizio del settore terziario.

Con riferimento al resto dell'area di Magenta rimangono impregiudicati i piani di sviluppo dettati dal Piano di Intervento Integrato 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 sopra descritti).

Con riferimento alle attività nel settore turistico si segnala che, nell'ambito della normativa della Regione Friuli Venezia Giulia in tema di porti, è stato approvato il Piano dei Porti del Comune di Marano Lagunare (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 per circa 60 unità aggiuntive, che è attualmente previsto saranno disponibili per l'affitto a partire dalla primavera del 2008.

\* \* \*

### **Proposta di nomina di un nuovo membro del Consiglio di Amministrazione**

Come evidenziato in precedenza, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 e nei primi mesi del 2007, la Società ha effettuato diverse operazioni di carattere straordinario relative, in particolare, ad aumenti di capitale ed acquisizioni che hanno comportato un nonché un sensibile allargamento della base azionaria (oltre che una maggiore capitalizzazione) di RDM Realty. A seguito dell'ampliamento dei settori di attività riconducibili al Gruppo RDM Realty, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno procedere ad un allargamento della compagine consiliare, al fine di poter fare affidamento, nell'assunzione delle decisioni strategiche ed operative della capogruppo, di qualificate competenze specifiche per le diverse aree di business nelle quali opera il Gruppo RDM Realty. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di proporre all'Assemblea degli Azionisti l'allargamento della compagine consiliare dagli attuali cinque membri a sei, nominando quale amministratore la dott.ssa Paola Piovesana, attuale amministratore delegato di Adriatica Turistica, società capofila delle attività di RDM Realty S.p.A. nel settore del *property* immobiliare a servizio del turismo e intrattenimento.

\* \* \*

## **Proposte di modifica dello Statuto sociale anche in ottemperanza ai dettami delle Legge 262/05**

La legge 28 dicembre 2005 n. 262 (c.d. “Legge sul Risparmio”, come successivamente integrata e modificata dal D. Lgs. 303/2006) ha introdotto alcune modifiche al TUF per quanto riguarda, in particolare, le modalità di funzionamento e di nomina degli organi sociali, i requisiti dei relativi componenti nonché la modalità di nomina e l’individuazione dei requisiti di professionalità del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Tali modifiche impongono alla Società di procedere, entro il termine del 30 giugno 2007, alla revisione del proprio statuto sociale vigente. Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha deciso di modificare lo Statuto sociale e di proporre all’Assemblea Straordinaria degli Azionisti un testo che contemperi le modifiche legislative intercorse.

\* \* \*

In relazione al complesso dell’operazioni descritte, la Società predisporrà e diffonderà al pubblico, ai sensi di legge e/o di regolamento la relazione illustrativa degli amministratori ex artt. 72, comma 1, e 92 del Regolamento Consob n. 11971/1999 in conformità ai criteri generali indicati nell’Allegato 3A del Regolamento Emittenti, nonché ai sensi dell’articolo 3 del D. M. 5 novembre 1998, n. 437.

Si segnala, altresì, che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta odierna, ha verificato la permanenza dei requisiti di indipendenza e non esecutività in capo ai consiglieri Dott. Amedeo Brunello, Avv. Vincenzo Nicastro e Ing. Carlo Peretti.

\* \* \*

### **Requisiti Mercato Expandi**

<b>Requisiti</b>	<b>Parametro</b>	<b>31.12.2006</b>
Risultato netto consolidato	> Euro 100 migliaia	Euro 1.652 migliaia
PFN / Valore degli immobili	<75%	4%

\* \* \*

RDM Realty è una società immobiliare dedita all’attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica, nonché all’attività di sviluppo e gestione di immobili a servizio del settore terziario (logistica, turismo, commerciale e dell’intrattenimento).

Data di inizio delle negoziazioni: 22 giugno 2006.

Listing Partner della quotazione: Intermonte SIM S.p.A.

\* \* \*

## Prospetti contabili riclassificati del Gruppo RDM Realty<sup>2</sup>

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>	<b>21.06.2006</b>
	-
	<b>31.12.2006</b>
(dati in Euro migliaia)	
Ricavi di vendita	658
Plusvalenza da cessione attività termali	2.470
Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora	1.093
Altri ricavi	55
<b>Ricavi Totali</b>	<b>4.276</b>
Costi operativi	(1.224)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>3.052</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(162)
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>2.890</b>
Proventi / (oneri) finanziari	(616)
Altri proventi / (oneri)	-
Imposte	(622)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.652</b>

  

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>	<b>31.12.2006</b>
	(dati in Euro migliaia)
Imm. materiali porto Lignano Sabbiadoro	11.263
Concessioni porto Lignano Sabbiadoro	26.179
Proprietà Ciriè	2.850
Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	32.258
<b>Patrimonio immobiliare valutato al costo</b>	<b>72.550</b>
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	25.507
<b>Patrimonio immobiliare valutato al <i>fair value</i></b>	<b>25.507</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	<b>98.057</b>
Altre attività / (passività)	(1.122)
Fondo TFR	(173)
Fondi rischi e oneri a lungo	(1.752)
Imposte anticipate / (differite)	(11.792)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>83.218</b>
Posizione finanziaria netta	(4.174)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>79.044</b>

<sup>2</sup> Dati per i quali è in corso di completamento l'attività di revisione

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>31.12.2006</b>
(dati in Euro migliaia)	
Disponibilità Liquide	11.977
Crediti finanziari a breve	9.688
Debiti finanziari a breve	(5.905)
Valutazione derivati parte corrente	6
<b>Posizione finanziaria netta a breve</b>	<b>15.766</b>
Crediti finanziari a medio-lungo termine	0
Debiti finanziari a medio-lungo termine	(19.996)
Valutazione derivati parte non corrente	56
<b>Posizione finanziaria netta a medio lungo termine</b>	<b>(19.940)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>(4.174)</b>

## Prospetti contabili della Capogruppo RDM Realty S.p.A.<sup>3</sup>

STATO PATRIMONIALE	(dati in Euro)	31.12.2006
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali		1.332
Investimenti immobiliari		-
Avviamento		-
Altre Immobilizzazioni immateriali		-
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	35.237.901	
Crediti finanziari verso controllate		-
Imposte anticipate	396.030	
Strumenti derivati		-
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Crediti commerciali		-
Altri crediti		-
Attività non correnti destinate alla dismissione		-
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>35.635.263</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	2.849.981	
Crediti commerciali	67	
Crediti finanziari verso controllate	31.425.166	
Altri crediti	480.641	
Strumenti derivati		-
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico		-
Disponibilità liquide	9.827.155	
<b>Totale attività correnti</b>		<b>44.583.010</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>80.218.273</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Patrimonio netto</b>		
Capitale sociale - interamente versato	75.636.742	
Riserva da sovrapprezzo	7.680.001	
Riserve legale	-	
Altre riserve	(7.983.073)	
Utili (perdite) portati a nuovo	-	
Utile (perdita) dell'esercizio	(477.903)	
<b>Patrimonio netto</b>		<b>74.855.767</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori		-
Strumenti derivati		-
Altri debiti		-
Imposte differite	195.891	
Fondo TFR		-
Fondi rischi e oneri a lungo		-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		-
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>195.891</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori		-
Strumenti derivati		-
Debiti commerciali		-
- verso parti correlate	44.945	
- verso altri	347.162	
Altri debiti:		-
- verso parti correlate	4.532.042	
- altri debiti	242.466	
Imposte correnti		-
Fondi rischi e oneri a breve		-
<b>Totale passività correnti</b>		<b>5.166.615</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>80.218.273</b>

<sup>3</sup> Dati per i quali è in corso di completamento l'attività di revisione

<b>CONTO ECONOMICO</b>	(dati in Euro)	<b>21.06.2006</b>
		<b>31.12.2006</b>
Ricavi di vendita		-
Altri ricavi:		
- da imprese controllate		12.500
- altri		3.522
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		-
Costi per servizi		
- verso parti correlate		(55.944)
- verso altri		(251.145)
Costo del personale		
- verso parti correlate		(332.044)
- compensi amministratori		(210.466)
Altri costi operativi		
- verso parti correlate		-
- verso altri		(28.171)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione		-
Proventi (oneri) atipici		-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>		<b>(861.748)</b>
Ammortamenti		-
Rivalutazioni (Svalutazioni)		-
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>		<b>(861.748)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:		
- da imprese controllate		214.653
- altri		169.192
Proventi da partecipazioni		-
Altri proventi (oneri)		-
Imposte		-
<b>Utile (perdita) di periodo</b>		<b>(477.903)</b>

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	(dati in Euro migliaia)	<b>21.06.2006</b>
		<b>31.12.2006</b>
utile/(perdita) di periodo		(477)
ammortamenti		-
svalutazioni		-
Proventi (Oneri) finanziari netti:		
- da imprese controllate		(215)
- altri		(169)
variazione crediti verso clienti		-
variazione rimanenze		-
variazione debiti commerciali:		
- verso parti correlate		100
- verso altri		347
variazione altri crediti		(482)
variazione altri debiti		
- verso parti correlate		332
- verso altri		186
variazione altri fondi e imposte differite		-
<b>Gross cash flow</b>		<b>(378)</b>
liquidazione di interessi nel periodo		169
<b>Cash flow da attività operativa [A]</b>		<b>(209)</b>
investimenti		(22.588)
disinvestimenti		-
<b>Cash flow da attività di investimento [B]</b>		<b>(22.588)</b>
variazione di attività finanziare		(18.833)
variazione debiti finanziari verso parti correlate		4.200
cash flow da aumenti di capitale al netto degli oneri accessori		47.257
<b>Cash flow da attività di finanziamento [C]</b>		<b>32.624</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]</b>		<b>9.827</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio periodo</b>		<b>-</b>
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>		<b>9.827</b>

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

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

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