



**DELIBERATA L'ACQUISIZIONE DEL 100% DI ADRIATICA TURISTICA S.P.A.
DEFINENDO IN EURO 0,05 IL PREZZO UNITARIO DI EMISSIONE DELLE NUOVE
AZIONI A SERVIZIO DELL'OPERAZIONE**

PROPOSTO IL RAGGRUPPAMENTO DELLE AZIONI IN CIRCOLAZIONE

Milano, 20 ottobre 2006

Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty S.p.A. (“**Realty**” o la “**Società**”), riunitosi in data odierna, ha approvato modalità e termini dell’acquisizione del 100% di Adriatica Turistica S.p.A. (“**Adriatica**”), che – ricalcando in maniera sostanziale quanto già indicato nel prospetto informativo di quotazione delle azioni ordinarie Realty pubblicato in data 16 giugno 2006 e nel prospetto informativo di sollecitazione e quotazione relativo all’aumento di capitale in opzione di Euro 49.358 mila circa pubblicato in data 8 settembre 2006 – prevede:

- il conferimento del 50% del capitale sociale di Adriatica, a fronte di un aumento di capitale di Realty del controvalore di complessivi Euro 19.200 mila circa e rappresentato da n. 384.000.040 nuove azioni ordinarie per un prezzo unitario di emissione pari ad Euro 0,05, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo, riservato al conferente Piovesana Holding S.p.A., che tra l’altro, come descritto successivamente, si è impegnato a sottoscrivere un impegno di lock-up sulle azioni ricevute;
- l’acquisto del residuo 50% del capitale sociale di Adriatica, e precisamente l’ulteriore 14,6% di proprietà di Piovesana Holding S.p.A. ed il 35,4% di proprietà di Kefalos S.A., per un importo complessivo pari ad Euro 19.200 mila circa;

per un investimento complessivo tra nuove azioni e contanti pari a Euro 38.400 mila.

Tale operazione permetterà alla Società di diversificare ed ampliare la propria attività nel settore del turismo e dell'intrattenimento, settore ritenuto strategico anche con riferimento alle potenzialità di crescita della nautica da diporto in Italia. A seguito dell’integrazione delle attività del Gruppo Adriatica, Realty potrà fare affidamento su un *management* in possesso di un *know how* adeguato anche ad affrontare eventuali ulteriori sviluppi dell’attività in tale comparto di mercato. L’operazione permetterà, inoltre, di acquisire attività già avviate e produttive di reddito, idonee a generare un cash flow corrente,

disponibile per essere impiegato a copertura degli impegni connessi ai progetti di sviluppo immobiliare attualmente nel portafoglio della Società.

Realty, in data odierna, ha sottoscritto il relativo contratto con i venditori, i cui effetti rimangono subordinati all'approvazione, entro il 31 dicembre 2006, da parte dell'Assemblea degli azionisti Realty – che si prevede di tenere, sia in sede straordinaria che ordinaria, entro il mese di novembre 2006 – dell'aumento di capitale a servizio del conferimento ai sensi dell'art. 2343 cod.civ. e dell'autorizzazione della compravendita delle azioni ai sensi dell'art. 2343 *bis* cod.civ..

Il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, deliberato di sottoporre all'approvazione della medesima Assemblea degli azionisti il raggruppamento delle azioni ordinarie in circolazione (incluse le azioni sottoscritte da Piovesana Holding S.p.A. a fronte del suddetto conferimento) in ragione di una nuova azione ordinaria ogni 100 azioni ordinarie in circolazione.

* * *

1. Il Gruppo Adriatica Turistica

Adriatica è una holding operativa titolare di attività immobiliari, anche attraverso la controllata al 100% Adriatica Marina per lo sviluppo di iniziative turistico-portuali S.p.A., legate al porto turistico di Marina Punta Faro, comune di Lignano Sabbiadoro (UD) (la “**Darsena**”), ed al complesso termale sito in Bibione (VE) (il “**Complesso Termale**”), di proprietà di Bibione Terme S.p.A., società controllata al 54,52% da Adriatica.

In particolare, per quanto attiene la Darsena:

- 1 Adriatica detiene, in ragione di una concessione scadente il 15 gennaio 2029, la proprietà e la gestione di un'area pari a circa 7.800 mq di superficie lorda di pavimento destinata prevalentemente alle attività ricreative (piscina, bar etc.) e di 17 posti barca di diversa dimensione.
- 2 La controllata al 100% Adriatica Marina per lo Sviluppo di Iniziative Turistico-Portuali S.p.A., detiene, in virtù di una concessione con scadenza il 21 settembre 2037:
 - (i) la proprietà e la gestione di 503 posti barca di diversa dimensione concessi in locazione con contratti a scadenza annuale;
 - (ii) la proprietà e la gestione di 313 posti auto, di cui 195 (composti da 151 box e da 44 posti auto) con contratti annuali di locazione e 118 posti auto situati in silos dati in locazione con contratti stagionali, tipicamente per il periodo estivo. Nel restante periodo dell'anno i posti auto nei silos sono locati ai fini del rimessaggio delle imbarcazioni;
 - (iii) la proprietà di un'area a destinazione prevalentemente industriale e direzionale avente una superficie lorda di pavimento di circa 3.200 mq, costituita da capannoni, laboratori, uffici e negozi locati a terzi strumentali all'attività portuale.
 - (iv) la proprietà e la gestione di un'area a destinazione industriale di circa 10.000 mq, riservata a servizi tecnici, quali rimessaggio invernale, varo etc.

Bibione Terme S.p.A., è proprietaria e gestore del complesso termale sito in Bibione, provincia di Venezia. Le principali attività terapeutiche svolte riguardano la cura delle malattie otorinolaringoiatriche, reumatiche e vascolari, offerte ai pazienti sia attraverso il Servizio Sanitario Nazionale che su base privatistica. Bibione Terme S.p.A. è altresì proprietaria di un centro benessere, il cui ramo d'azienda è affittato alla controllata Terme Gestioni S.r.l. che ne cura la gestione, nell'ambito del quale si svolgono trattamenti di elettroterapia, pressoterapia, linfodrenaggio, fisiomassaggio e trattamenti di estetica di base viso e corpo. L'area di proprietà comprende sia la struttura termale sia il centro benessere e si estende su complessivi 30.000 mq circa.

Il capitale sociale di Adriatica fa capo per il 64,6% a Piovesana Holding S.p.A. e per il residuo 35,4% a Kefalos S.A. (congiuntamente i “**Venditori**”), il cui capitale è a loro volta interamente riconducibile alla famiglia Piovesana, azionista con il 3,35% di Alerion Industries S.p.A., socio di maggioranza relativa della Società, nonché aderente al patto di sindacato della stessa. Si segnala che nessuno dei componenti della famiglia Piovesana riveste ruoli operativi in Alerion Industries S.p.A.

La situazione patrimoniale-finanziaria consolidata di Adriatica al 30 giugno 2006¹ espone un patrimonio netto di gruppo pari a Euro 11.785 mila ed un indebitamento finanziario netto pari a Euro 3.603 mila, a fronte di immobilizzazioni (essenzialmente di natura strumentale) pari a Euro 24.629 mila. I dati economici consolidati del primo semestre 2006 - significativamente influenzati dalla stagionalità tipica di un'attività che, sia per la Darsena che per il Complesso Termale, vede una maggiore concentrazione dei ricavi del secondo semestre dell'anno con un picco nel periodo estivo - evidenziano ricavi netti pari a Euro 4.502 mila, un margine operativo lordo (Ebitda) di Euro 1.215 mila e un risultato netto di periodo negativo per Euro 317 mila.

2. I termini dell'operazione di acquisizione

Il prezzo riconosciuto, nell'ambito dell'operazione, per il 100% del capitale sociale di Adriatica, complessivamente pari a Euro 38.400 mila, è stato determinato sulla base di una valutazione delle attività immobiliari pari a Euro 32.000 mila per la Darsena ed Euro 20.000 mila per il 100% del Complesso Termale (detenuto per il 54,52%), e tiene conto di un indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo Adriatica pari a Euro 3.603 mila al 30 giugno 2006. Le valutazioni sono state supportate da perizie immobiliari indipendenti e risultano confermate dalla relazione tecnica di stima rilasciata, ai sensi degli artt. 2343 e 2343 bis cod.civ., in data 13 ottobre 2006.

Il contratto di conferimento e di compravendita di azioni rappresentanti l'intero capitale sociale di Adriatica, sottoscritto in data odierna, in sintesi, prevede: a) l'impegno di Realty a proporre all'assemblea un aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, cod.civ., con emissione di n. 384.000.040 nuove azioni ordinarie ad un prezzo unitario di emissione pari ad Euro 0,05, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo e, dunque, per un incremento del capitale sociale pari a Euro

¹ Redatta secondo i Principi Contabili Italiani ed oggetto di revisione contabile limitata; non sono disponibili dati contabili consolidati riferiti all'esercizio 2005, in quanto Adriatica non era tenuta all'obbligo di redazione del bilancio consolidato.

11.520.001,20 ed un controvalore complessivo dell'aumento pari ad Euro 19.200.002,00, da liberarsi mediante conferimento in natura di n. 625.000 azioni Adriatica (corrispondenti al 50% del capitale sociale della medesima società); b) l'impegno di Piovesana Holding S.p.A. a conferire n. 625.000 azioni Adriatica a titolo di sottoscrizione e liberazione dell'aumento di capitale sopra indicato; c) l'impegno di Piovesana Holding S.p.A. e di Kefalos S.A. a cedere a Realty, rispettivamente, n. 181.452 azioni rappresentative del 14,6% del capitale sociale di Adriatica e n. 443.548 azioni rappresentative del 35,4% del capitale sociale di Adriatica, a fronte di un corrispettivo complessivamente pari a Euro 19.199.998, da corrispondere con le seguenti modalità: (i) Euro 4.000.000 già versati, a titolo di anticipo, alla firma del contratto; (ii) Euro 11.000.000 da versare alla data di esecuzione della compravendita; (iii) Euro 4.199.998 da versare il 30 settembre 2007, con la facoltà per la società di compensare in tutto o in parte quest'ultima tranche di prezzo con i crediti eventualmente maturati verso i Venditori a titolo di indennizzo in relazione alle garanzie rese da queste ultime, ivi inclusa la garanzia che l'Ebitda consolidato 2006 di Adriatica sia almeno pari ad Euro 4.000 mila. A tale ultimo riguardo, i Venditori hanno garantito a Realty che l'Ebitda consolidato 2006 non sarà inferiore ad Euro 4.000 mila (con applicazione di una franchigia di Euro 50 mila), per cui - qualora l'Ebitda consolidato 2006 di Adriatica risulti inferiore all'importo sopra indicato - i Venditori si impegnano in via solidale a corrispondere alla società un ammontare pari a 10,5 volte la differenza tra l'ammontare dell'Ebitda consolidato 2006 e l'ammontare di Euro 3.950 mila; d) la subordinazione dell'efficacia del contratto all'ottenimento entro il 31 dicembre 2006 dell'approvazione da parte dell'assemblea straordinaria di Realty dell'aumento di capitale ai sensi dell'art. 2343 cod. civ. e dell'autorizzazione da parte dell'assemblea ordinaria di Realty della compravendita delle azioni ai sensi dell'art. 2343 bis cod. civ.; e) adeguate garanzie, rese in via solidale dai Venditori a favore di Realty, usualmente previste in tale tipo di operazioni a tutela della consistenza patrimoniale dell'investimento. In particolare, è previsto - a seguito della corresponsione della somma di cui al precedente punto c)(iii), che, come anticipato, opera nei fatti anche come deposito a garanzia - che i Venditori rilascino garanzie bancarie fideiussorie a prima richiesta in favore della Società, di durata non inferiore al 30 settembre 2011 e di ammontare iniziale pari a Euro 4 milioni, a garanzia degli eventuali obblighi di indennizzo dei Venditori per la violazione delle garanzie contrattuali.

Ad esito dell'operazione di conferimento, in caso di favorevole approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti, Piovesana Holding deterrebbe una partecipazione al capitale di Realty pari a circa il 16,7%. In merito si segnala che, in sede contrattuale, Piovesana Holding si è impegnata nei confronti di Realty a sottoscrivere entro la data di esecuzione del contratto un impegno di lock-up, avente per oggetto, per i primi 24 mesi dalla data di esecuzione del contratto, l'intera partecipazione riveniente dal conferimento, nonché, nei 12 mesi successivi, non meno del 75% della suddetta partecipazione.

L'esecuzione del conferimento e della compravendita del capitale di Adriatica è previsto abbia luogo entro la fine del corrente anno. Realty farà fronte alle esigenze finanziarie derivanti dalla compravendita del 50% del capitale di Adriatica facendo ricorso a liquidità già oggi disponibile, riveniente dal citato aumento di capitale in opzione di Euro 49.358 mila integralmente sottoscritto.

3. Il raggruppamento delle azioni in circolazione

Il Consiglio di Amministrazione, sempre nella seduta odierna, ha inoltre deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea straordinaria dei soci, già chiamata a deliberare in merito alla proposta di aumento di capitale a servizio del conferimento del 50% del capitale di Adriatica, la proposta di raggruppamento di tutte le azioni della Società, come risultanti all'esito dell'esecuzione del suddetto aumento di capitale riservato a Piovesana Holding S.p.A., in ragione di una nuova azione ordinaria ogni 100 azioni ordinarie in circolazione, così da ridurre il numero delle azioni rappresentative del capitale sociale di Realty dal numero di 2.298.972.500 al numero di 22.989.725.

Tale proposta trae motivazione da esigenze di semplificazione della gestione amministrativa del titolo azionario nell'interesse dei soci, favorendo la liquidità dello stesso e gli scambi nel mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

Come da prassi per operazioni simili, la Società conferirà incarico ad un intermediario autorizzato per effettuare le operazioni di vendita o acquisto della quantità frazionaria minima non raggruppabile, che residui nella disponibilità degli azionisti che possiedano un numero di azioni ante raggruppamento non corrispondenti ad un multiplo di 100.

* * *

In relazione al complesso dell'operazioni descritte, la Società predisporrà e diffonderà al pubblico, ai sensi di legge e/o di regolamento, il documento informativo ex art. 70, comma quarto, Regolamento Consob n. 11971/1999, la relazione illustrativa degli amministratori ex articolo 2441, comma 6, cod. civ., nonché ex artt. 70, comma 3, e 72, comma 1, Regolamento Consob n. 11971/1999 ed il prospetto informativo di quotazione delle nuove azioni Realty a servizio del conferimento.

* * *

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.

* * *

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