

RenoDeMedici



**Dati economici, patrimoniali e finanziari pro-forma del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005**

**Reno De Medici S.p.A.**

Sede Legale in Milano – Via dei Bossi, 4

Direzione Generale e Amministrativa:

Pontenuovo di Magenta (MI) – Via G. De Medici, 17

Capitale sociale interamente versato € 148.342.940,35

Codice fiscale e Partita IVA 00883670150

1. Stato Patrimoniale e Conto Economico pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005

Di seguito, si forniscono gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005 riferiti al Gruppo RDM Realty.

<i>valori espressi in migliaia di Euro</i>	<b>Carve Out Gruppo RDM Realty al 31/12/05</b>	<b>Scritture Pro-forma</b>	<b>Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31/12/05</b>
<b>ATTIVITA'</b>			
<b>Attività non correnti</b>			
Immobilizzazioni materiali	3.588	(2.760)	828
Investimenti immobiliari	1.284	22.619	23.903
Avviamento	0	0	0
Altre Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	0	0	0
Imposte anticipate	4.360	(4.360)	0
Strumenti derivati	0	0	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0	0
Crediti commerciali	0	0	0
Altri crediti	0	0	0
Attività non correnti destinate alla dismissione	2.850	(2.850)	0
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>12.082</b>	<b>12.649</b>	<b>24.731</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze	33.937	913	34.850
Crediti commerciali	36	0	36
Altri crediti	415	0	415
Strumenti derivati	0	0	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0	0
Azioni proprie	0	0	0
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	0	0	0
Disponibilità liquide	0	0	0
<b>Totale attività correnti</b>	<b>34.388</b>	<b>913</b>	<b>35.301</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>46.470</b>	<b>13.562</b>	<b>60.032</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
<b>Patrimonio netto</b>	<b>46.334</b>	<b>(27.857)</b>	<b>18.477</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	0	0
Strumenti derivati	0	0	0
Altri debiti	0	0	0
Imposte differite	0	1.506	1.506
Fondo TFR	0	0	0
Fondi rischi e oneri a lungo	0	0	0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>0</b>	<b>1.506</b>	<b>1.506</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	39.837	39.837
Strumenti derivati	0	0	0
Debiti verso fornitori	99	0	99
Altri debiti	37	76	113
Imposte correnti	0	0	0
Fondi rischi e oneri a breve	0	0	0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>136</b>	<b>39.913</b>	<b>40.049</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>46.470</b>	<b>13.562</b>	<b>60.032</b>

<b>valori espressi in migliaia di Euro</b>	<b>Carve Out Gruppo RDM Realty al 31/12/05</b>	<b>Scritture Pro-forma</b>	<b>Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31/12/05</b>
Ricavi di vendita	375	0	375
Altri ricavi	0	1.020	1.020
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	0	0	0
Costo Materie prime e servizi	(234)	(76)	(310)
Costo del personale	0	0	0
Altri costi operativi	(519)	338	(181)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0
Proventi (oneri) atipici	0	0	0
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(378)</b>	<b>1.282</b>	<b>904</b>
Ammortamenti	(193)	98	(95)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	0	0	0
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(571)</b>	<b>1.380</b>	<b>809</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti	(80)	(108)	(188)
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Altri proventi (oneri)	0	0	0
Imposte	112	(479)	(367)
<b>Utile (perdita) di periodo ante attività cessate</b>	<b>(539)</b>	<b>793</b>	<b>254</b>
Attività operative cessate	0	0	0
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(539)</b>	<b>793</b>	<b>254</b>

## 2. Note esplicative

### 2. a. *Scopo della presentazione dei dati pro-forma*

Lo stato patrimoniale ed il conto economico pro-forma consolidati (di seguito i “dati pro-forma”) sono stati redatti in relazione alla procedura di ammissione alla quotazione sul Mercato Expandi, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., delle azioni ordinarie di RDM Realty S.p.A. (di seguito “RDM Realty” o la “Società”) che, tra l’altro, comporta la preparazione di un prospetto informativo.

RDM Realty nasce dall’operazione di scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici, scissione finalizzata alla valorizzazione delle attività immobiliari detenute in portafoglio dal Gruppo Reno De Medici non strumentali alla sua attività industriale di produzione di cartone nonché al riequilibrio della struttura finanziaria complessiva del gruppo Reno De Medici. Tali attività sono rappresentate dai terreni e dai fabbricati relativi ad uno stabilimento dismesso in località Ciriè (TO) e dal 100% del capitale sociale di Red.Im. S.r.l., già proprietaria di terreni (a destinazione prevalentemente agricola ed industriale) e fabbricati siti nei comuni di Magenta (MI) e di Boffalora Sopra Ticino (MI) e titolare di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, sottoscritto in data 19

dicembre 2005 con Reno De Medici Iberica S.L. ed avente ad oggetto immobili siti in località Prat Llobregat (Spagna) che saranno consegnati a quest'ultima da Espais Promocions Immobiliars E.P.I.S.A. sulla base di un contratto di compravendita sottoscritto in data 16 dicembre 2003 (di seguito "Contratto ESPAIS").

La presentazione dei dati pro-forma persegue lo scopo di fornire la situazione patrimoniale, economica e finanziaria redatta sulla base delle ipotesi illustrate di seguito, per riflettere retroattivamente:

- gli effetti delle recenti modifiche nella struttura patrimoniale del Gruppo RDM Realty; e
- gli effetti dei cambiamenti di criteri contabili rispetto a quelli utilizzati dal Gruppo Reno De Medici

così come se fossero avvenuti, per quanto riguarda gli effetti patrimoniali e finanziari, al 31 dicembre 2005 e, gli effetti economici, dal 1 gennaio 2005.

#### *2. b. Ipotesi adottate per la redazione dei dati pro-forma*

Le rettifiche pro-forma sono state determinate secondo le regole contenute nella Comunicazione CONSOB n°1052803 del 5 luglio 2001, denominata "Principi di redazione dei dati pro-forma".

I dati pro-forma sono stati desunti dai seguenti prospetti contabili:

- bilancio consolidato del Gruppo Reno De Medici al 31 dicembre 2005, predisposto in accordo con gli *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, omologati dalla Commissione Europea;
- bilancio *carve-out* del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005 ottenuto dal bilancio consolidato del Gruppo Reno De Medici di cui al punto precedente e predisposto in accordo con gli *IFRS*, omologati dalla Commissione Europea, corredato delle relative note esplicative;
- bilancio d'esercizio di Red.Im. S.r.l. al 31 dicembre 2005, predisposto in accordo con il Codice Civile ed i principi contabili redatti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Si precisa che le informazioni contenute nei dati pro-forma rappresentano delle simulazioni e, pertanto, non necessariamente si sarebbero ottenuti i risultati in essi rappresentati qualora le operazioni e le assunzioni adottate per la loro elaborazione si fossero realmente verificate alle date ipotizzate.

I dati pro-forma non intendono, inoltre, rappresentare in alcun modo la previsione relativamente all'andamento futuro della situazione patrimoniale ed economica del Gruppo RDM Realty.

In considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto a quelle di un normale bilancio, e poiché gli effetti sono calcolati in modo diverso con riferimento ai dati patrimoniali ed economici, i dati pro-forma riportati vanno letti ed interpretati senza ricercare collegamenti tra stato patrimoniale e conto economico.

Le principali ipotesi di base poste in essere ed i relativi aggiustamenti pro-forma sono di seguito riportati:

- a. la costruzione dei dati pro-forma è stata realizzata attraverso la predisposizione del bilancio *carve-out* del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005 e la successiva applicazione a tale bilancio delle ipotesi pro-forma di seguito descritte. Pertanto, i dati pro-forma sono stati rappresentati come segue:
  1. prima colonna che mostra lo stato patrimoniale ed il conto economico *carve-out* consolidati al 31 dicembre 2005;
  2. seconda colonna che riporta le scritture pro-forma rappresentative degli effetti economici, patrimoniali e finanziari e delle riclassifiche maturate dall'evoluzione delle recenti modifiche nella struttura patrimoniale del Gruppo RDM Realty e dai cambiamenti di criteri contabili rispetto a quelli utilizzati dal Gruppo Reno De Medici;
  3. terza colonna che mostra lo stato patrimoniale ed il conto economico pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005, come risultante della somma delle precedenti due colonne.

b. L'utilizzo dei criteri contabili che saranno adottati dal Gruppo RDM Realty nella predisposizione dei bilanci futuri ha comportato i seguenti cambiamenti rispetto a quelli utilizzati dal Gruppo Reno De Medici:

- l'adozione del *fair value* come criterio di valutazione degli investimenti immobiliari, così come consentito dallo IAS 40;
- l'adozione dell'opzione della capitalizzazione degli interessi finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di *qualifying asset* come consentito dallo IAS 23.

Di seguito sono elencate le manifestazioni numerarie originate dai suddetti cambiamenti nei criteri contabili:

- i) tra le "immobilizzazioni materiali": una riclassifica da tale voce a "investimenti immobiliari" pari a € 2.760 migliaia riferita agli immobili strumentali Magenta 1;
- ii) tra gli "investimenti immobiliari": oltre alla riclassifica di € 2.760 migliaia derivante da quanto descritto al punto i), è stata registrata un'ulteriore riclassifica dalla voce "rimanenze" per € 3.937 migliaia relativa all'area industriale di Magenta 1, Magenta 3 e Boffalora ed una rettifica per € 15.922 migliaia relativa alla valutazione al *fair value* della Proprietà Magenta-Boffalora;
- iii) tra le "attività non correnti destinate alla dismissione": una riclassifica da tale voce alla voce "rimanenze" pari a € 2.850 migliaia riferite allo stabilimento di Ciriè (TO);
- iv) tra le "rimanenze": una riclassifica, per € 1.087 migliaia, derivante da quanto descritto ai punti ii) e iii);
- v) tra gli "altri ricavi": una rettifica pari ad € 1.020 migliaia riferita alla variazione di *fair value* di competenza del solo esercizio 2005;
- vi) con riferimento alla riclassifica di cui al punto i) ed al fatto che gli "investimenti immobiliari" non sono più ammortizzabili in quanto valutati al *fair value*, è stato conseguentemente necessario rettificare la voce "ammortamenti" per € 98 migliaia.

c. Il valore degli attivi oggetto di scissione è stato supportato da un finanziamento infragruppo. In considerazione del fatto che nel bilancio consolidato del Gruppo Reno De Medici al 31 dicembre 2005 tale finanziamento è stato eliso e che da tale bilancio origina quello *carve-out* del Gruppo RDM Realty, agli attivi oggetto di scissione è stato associato un corrispondente valore di "patrimonio netto". Nell'ambito della stesura dei dati pro-forma del Gruppo RDM Realty, invece, è stato ritenuto più aderente alla realtà patrimoniale, finanziaria ed economica del gruppo far emergere:

- tra i “debiti verso banche e altri finanziatori”, l’esposizione finanziaria, non più infragruppo, per € 39.837 migliaia;
- tra i “proventi/(oneri) finanziari netti” la quota di interessi passivi non capitalizzabile, in quanto non riferibile a *qualifying asset*, per € 108 migliaia;
- tra le “rimanenze” la quota di interessi passivi capitalizzata per € 802 migliaia.

Gli interessi passivi, complessivamente pari ad € 910 migliaia, sono stati stimati in base agli attuali tassi di mercato e calcolati sulla parte di indebitamento finanziario (€ 19.837 migliaia) che si presume rimarrà a carico del Gruppo RDM Realty dopo l’aumento di capitale sociale, garantito dall’azionista di riferimento, che la stessa delibererà successivamente all’ingresso sul mercato.

- d. Le rimanenze riferite al Contratto Espais sono state oggetto di un’operazione infragruppo e, pertanto, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 del Gruppo Reno De Medici ed in quello *carve-out* del Gruppo RDM Realty alla medesima data, gli effetti di tale operazione sono stati elisi. Nell’ambito della stesura dei dati pro-forma del Gruppo RDM Realty, invece, è stato ritenuto più aderente alla realtà patrimoniale e finanziaria del gruppo far emergere l’incremento di valore di tali rimanenze fino ad un valore di € 32.000 migliaia, corrispondente al prezzo stabilito nell’operazione sopra citata.
- e. Un’altra ipotesi ha riguardato la stima di ulteriori costi di struttura relativi all’esercizio 2005, pari ad € 76 migliaia, inclusa tra i “costi per materie prime e servizi” e tra gli “altri debiti correnti”.
- f. Inoltre, dagli “altri costi operativi” è stato stornato l’importo dell’imposta di registro, pari ad € 338 migliaia, in quanto ritenuta non ricorrente e comunque originatasi dalla recente modifica della struttura patrimoniale del Gruppo RDM Realty ai fini dell’operazione di quotazione.
- g. In ultimo, si è tenuto in considerazione l’effetto fiscale teorico delle rettifiche pro-forma applicando alle stesse il tax rate teorico coerente con la normativa vigente al 31 dicembre 2005.



**RELAZIONE SULL'ESAME DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO PRO-FORMA CONSOLIDATI DEL GRUPPO RDM REALTY AL 31 DICEMBRE 2005**

Al Consiglio di Amministrazione della  
Reno De Medici SpA

- 1 Abbiamo esaminato i prospetti allegati relativi allo stato patrimoniale ed al conto economico pro-forma consolidati del Gruppo RDM Realty (di seguito "prospetti pro-forma") corredati delle note esplicative per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005.

Tali prospetti derivano dal bilancio aggregato (carve-out) del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005 e dalle scritture di rettifica pro-forma ad esso applicate e da noi esaminate. Il bilancio aggregato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005 è stato da noi assoggettato a revisione contabile a seguito della quale è stata emessa la relazione datata 23 marzo 2006.

I prospetti pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente:

- i) gli effetti delle recenti modifiche nella struttura patrimoniale del Gruppo RDM Realty; e
  - ii) gli effetti dei cambiamenti di criteri contabili rispetto a quelli utilizzati dal Gruppo Reno De Medici.
- 2 I prospetti dello stato patrimoniale e del relativo conto economico pro-forma consolidati del Gruppo RDM Realty, corredati delle note esplicative, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 sono stati predisposti ai fini di quanto richiesto dal Regolamento Europeo n° 809 del 29 aprile 2004.

L'obiettivo della redazione dello stato patrimoniale e del conto economico pro-forma consolidati è quello di rappresentare gli effetti sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo RDM Realty derivanti i) dalle recenti modifiche nella struttura patrimoniale dello stesso e ii) dai cambiamenti di criteri contabili rispetto a quelli utilizzati dal Gruppo Reno De Medici, come se essi fossero virtualmente avvenuti il 31 dicembre 2005 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, all'inizio del periodo chiuso a tale data.

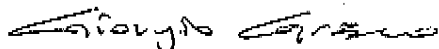
Tuttavia, va rilevato che qualora quanto descritto ai punti i) e ii) precedenti fosse realmente avvenuto alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei prospetti pro-forma compete agli Amministratori della Reno De Medici SpA. È nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli Amministratori per la redazione dei prospetti pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

- 3 Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla CONSOB nella comunicazione DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
- 4 A nostro giudizio le ipotesi di base adottate dagli Amministratori della Reno De Medici SpA per la redazione dei prospetti relativi allo stato patrimoniale ed al conto economico pro-forma consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, corredati delle note esplicative, per rappresentare gli effetti di quanto indicato al precedente paragrafo 1 sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi prospetti siano corretti.

Milano, 23 marzo 2006

PricewaterhouseCoopers SpA



Giorgio Greco  
(Revisore contabile)