



## **Documento Informativo**

ai sensi dell'articolo 71 del regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato

\* \* \* \*

ACQUISIZIONE DELLA PARTECIPAZIONE DI CONTROLLO IN

**Vailog S.r.l.**

con sede in sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B5 - Milanofiori.

Documento depositato presso la sede sociale in Milano, via Durini n. 18 e presso Borsa Italiana S.p.A. in data 8 giugno 2007

## PREMESSA

Il presente Documento Informativo (come *infra* definito) è stato predisposto da RDM Realty (come *infra* definita) ai sensi dell'articolo 71 del Regolamento Emittenti (come *infra* definito) in relazione all'operazione di acquisizione del 70% del capitale sociale di Vailog (come *infra* definita), società operativa nel settore immobiliare.

In data 25 maggio 2007, RDM Realty (come *infra* definita) e Vailog VIL (come *infra* definita) hanno sottoscritto il Contratto Preliminare Vailog (come *infra* definito), in virtù del quale RDM Realty (come *infra* definita) si è impegnata ad acquistare da Vailog VIL (come *infra* definita) il 100% del capitale sociale di Vailog (come *infra* definita) mediante:

- (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog (come *infra* definita) avvenuto in data 31 maggio 2007; e
- (ii) l'acquisto del restante 30%, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty (come *infra* definita) anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog (come *infra* definita) in RDM Realty (come *infra* definita) ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008.

\*\*\*

Il presente documento informativo è a disposizione del pubblico presso la sede legale della società in via Durini, 18, Milano, e presso Borsa Italiana S.p.A. nonché sul sito internet della società [www.rdmrealty.it](http://www.rdmrealty.it).

## DATI PRO-FORMA IN SINTESI

Si riportano di seguito i dati relativi allo stato patrimoniale ed al conto economico consolidati *pro-forma* del Gruppo RDM Realty (come *infra* definito) al 31 dicembre 2006 predisposti in conformità agli IFRS (come *infra* definiti).

A tal fine si evidenzia che lo stato patrimoniale consolidato *pro-forma* riflette gli effetti dell'Acquisizione Vailog (come *infra* definita) come se fosse avvenuta al 31 dicembre 2006, mentre il conto economico consolidato riflette gli effetti dell'Acquisizione Vailog (come *infra* definita) e dell'Acquisizione Adriatica Turistica (come *infra* definita) come se fossero entrambe avvenute al 1 gennaio 2006.

Per chiarezza si segnala che i saldi patrimoniali delle società appartenenti al gruppo Adriatica Turistica erano già presenti nello stato patrimoniale consolidato del Gruppo RDM Realty (come *infra* definito) al 31 dicembre 2006, mentre le voci del conto economico consolidato alla medesima data riportano il contributo di un mese con riguardo a tali attività, essendosi perfezionata l'Acquisizione Adriatica Turistica (come *infra* definita) in data 5 dicembre 2006.

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Saldi consolidati carve-out gruppo VAILOG al 31.12.2006	Aggregato	RETTIFICHE PRO-FORMA				Saldi consolidati gruppo RDM Realty PRO-FORMA
				Acquisizione di VAILOG S.r.l.	Consolidamento proporzionale di BORGO S.r.l.	Rilevazione delle attività e delle passività al fair value e scritture IFRS del gruppo VAILOG	Annullamento della partecipazione di VAILOG S.r.l. in RDM Realty S.p.A.	
<b>ATTIVITA'</b>								
<b>Attività non correnti</b>								
Immobilizzazioni materiali	11.991	39	12.030	-	(4)	-	-	12.026
Investimenti immobiliari	25.507	-	25.507	-	-	(3.828)	-	21.679
Avviamento	-	-	-	-	-	-	17.741	17.741
Altre Immobilizzazioni immateriali	26.179	4	26.183	-	-	-	-	26.183
Partecipazioni	-	-	-	29.546	-	-	(29.546)	-
Crediti finanziari verso contollate	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte anticipate	406	-	406	-	-	-	-	406
Strumenti derivati	56	-	56	-	-	-	-	56
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri crediti	16	125	141	-	-	-	-	141
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>64.155</b>	<b>168</b>	<b>64.323</b>	<b>29.546</b>	<b>(4)</b>	<b>(3.828)</b>	<b>(11.805)</b>	<b>78.232</b>
<b>Attività correnti</b>								
Rimanenze	35.108	23.670	58.778	-	(6.323)	17.076	-	69.531
Crediti commerciali	348	211	559	-	-	-	-	559
Altri crediti	10.849	490	11.329	-	47	-	-	11.376
Imposte anticipate	-	-	-	-	-	-	-	-
Strumenti derivati	6	-	6	-	-	-	-	6
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	11.977	247	12.224	(4.332)	-	-	-	7.892
<b>Totale attività correnti</b>	<b>58.288</b>	<b>24.608</b>	<b>82.896</b>	<b>(4.332)</b>	<b>(6.276)</b>	<b>17.076</b>	<b>-</b>	<b>89.364</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>122.443</b>	<b>24.776</b>	<b>147.219</b>	<b>25.214</b>	<b>(6.280)</b>	<b>13.248</b>	<b>(11.805)</b>	<b>167.596</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>								
<b>Patrimonio netto</b>	<b>79.044</b>	<b>3.315</b>	<b>82.359</b>	<b>-</b>	<b>177</b>	<b>8.313</b>	<b>(11.805)</b>	<b>79.044</b>
<b>Passività non correnti</b>								
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.996	11.820	31.816	15.880	(5.785)	-	-	41.911
Strumenti derivati	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte differite	12.198	410	12.608	-	(205)	4.935	-	17.338
Fondo TFR	173	2	175	-	-	-	-	175
Fondi rischi e oneri a lungo	1.752	-	1.752	-	-	-	-	1.752
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>34.119</b>	<b>12.232</b>	<b>46.351</b>	<b>15.880</b>	<b>(5.990)</b>	<b>4.935</b>	<b>-</b>	<b>61.176</b>
<b>Passività correnti</b>								
Debiti verso banche e altri finanziatori	1.705	1.417	3.122	-	(49)	-	-	3.073
Strumenti derivati	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali	596	5.857	6.453	-	(20)	-	-	6.433
Altri debiti	6.979	1.955	8.934	9.334	(398)	-	-	17.870
Imposte correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi e oneri a breve	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>9.280</b>	<b>9.229</b>	<b>18.509</b>	<b>9.334</b>	<b>(467)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.376</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>122.443</b>	<b>24.776</b>	<b>147.219</b>	<b>25.214</b>	<b>(6.280)</b>	<b>13.248</b>	<b>(11.805)</b>	<b>167.596</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006</b>	<b>Saldi aggregati gruppo Adriatica Turistica al 31.12.2006</b>	<b>Saldi consolidati carve-out gruppo Vailog al 31.12.2006</b>	<b>Aggregato</b>	<b>Rettifiche PRO-FORMA e di consolidamento</b>	<b>Saldi consolidati gruppo RDM Realty PRO- FORMA</b>
Ricavi di vendita	658	4.310	21.304	26.272	(450)	25.822
Altri ricavi	3.618	8.161	5.635	17.414	(8.075)	9.339
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	-	1.733	1.733	-	1.733
Costi per materie prime e servizi	(470)	(2.595)	(20.652)	(23.717)	1.366	(22.351)
Costo del personale	(615)	(895)	(162)	(1.672)	80	(1.592)
Altri costi operativi	(139)	(616)	(549)	(1.304)	62	(1.242)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-
Proventi (oneri) atipici	-	(292)	(7)	(299)	-	(299)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.052</b>	<b>8.073</b>	<b>7.302</b>	<b>18.427</b>	<b>(7.017)</b>	<b>11.410</b>
Ammortamenti	(148)	(513)	(10)	(671)	(694)	(1.365)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(14)	(37)	-	(51)	(6)	(57)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>2.890</b>	<b>7.523</b>	<b>7.292</b>	<b>17.705</b>	<b>(7.717)</b>	<b>9.988</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:	(616)	(224)	(627)	(1.467)	(519)	(1.986)
Proventi da partecipazioni	-	709	-	709	-	709
Altri proventi (oneri)	-	-	-	-	-	-
Imposte	(622)	(585)	(2.993)	(4.200)	675	(3.525)
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>1.652</b>	<b>7.423</b>	<b>3.672</b>	<b>12.747</b>	<b>(7.561)</b>	<b>5.186</b>

## DATI STORICI E *PRO-FORMA* PER AZIONE

Si riportano di seguito i dati storici e *pro-forma* per azione del Gruppo RDM Realty (come *infra* definito) al 31 dicembre 2006.

Dati consolidati del Gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Euro/az.
Risultato netto per azione	0,1757
<i>Cash flow</i> per azione	1,2206

Dati consolidati <i>pro-forma</i> del Gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Euro/az.
Risultato netto per azione	0,5516

I dati per azione sopra riportati sono stati calcolati sulla base di n. 9.401.782 azioni, corrispondenti al numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel corso dell'esercizio 2006, anche tenuto conto dell'operazione di raggruppamento delle azioni RDM Realty (come *infra* definita) effettuata in data 5 febbraio 2007.

Si segnala che non è stato predisposto il rendiconto finanziario *pro-forma* al 31 dicembre 2006 poiché non ritenuto rappresentativo e non è stato pertanto possibile effettuare il ricalcolo del *cash flow* per azione *pro-forma*.

Si segnala infine che il risultato netto ed il *cash flow* del Gruppo RDM Realty (come *infra* definito) si riferiscono al periodo 21 giugno – 31 dicembre 2006 in quanto la Società (come *infra* definita) è venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006 con l'iscrizione dell'atto di scissione nel registro delle imprese di Milano, in seguito all'operazione di scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici S.p.A. e che per lo stesso motivo non è possibile fornire dati storici comparativi.

## INDICE

INDICE.....	6
DEFINIZIONI .....	8
1 Avvertenze .....	12
1.1 RISCHI SPECIFICI CONNESSI ALL'ACQUISIZIONE DI VAILOG .....	12
1.1.1 Rischi tipici connessi ad un'operazione di acquisizione .....	12
1.1.2 Rischi derivanti dall'integrazione con Vailog.....	12
1.1.3 Rischi connessi all'attività svolta da Vailog.....	12
1.1.4 Dati economici, patrimoniali e finanziari ed informazioni relative a Vailog contenute nel Documento Informativo .....	12
1.2 DATI <i>PRO-FORMA</i> .....	13
1.2.1 Rischi connessi alle assunzioni poste alla base dei dati <i>pro-forma</i> .....	13
2 Informazioni relative all'Acquisizione Vailog .....	14
2.1 Descrizione sintetica delle modalità e dei termini dell'Acquisizione Vailog .....	14
2.1.1 Descrizione della società e delle attività oggetto dell'Acquisizione Vailog .....	14
2.1.2 Modalità, condizioni e termini dell'Acquisizione Vailog.....	20
2.1.3 Criteri seguiti per la determinazione del prezzo, tempi di pagamento e fonti di finanziamento .....	20
2.1.4 Fonti di finanziamento.....	21
2.2 Motivazione e finalità dell'operazione .....	21
2.3 Rapporti con la società oggetto dell'Acquisizione Vailog e/o con i soggetti da cui le azioni sono state acquistate o ricevute in conferimento .....	22
2.3.1 Rapporti significativi intrattenuti dall'Emittente, direttamente o indirettamente tramite società controllate, con la società oggetto dell'acquisizione e in essere al momento dell'effettuazione dell'operazione stessa .....	22
2.3.2 Rapporti significativi tra l'Emittente, le società da questa controllate, i dirigenti ed i componenti dell'organo di amministrazione di RDM Realty e Gruppo Vailog e i soggetti da cui il Gruppo Vailog è stato acquistato .....	23
2.4 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di consultazione .....	23

3	Effetti significativi dell'Acquisizione Vailog .....	24
3.1	Eventuali effetti significativi della Acquisizione Vailog sui fattori chiave che influenzano e caratterizzano l'attività della Società nonché sulla tipologia di <i>business</i> svolto dalla Società .....	24
3.2	Eventuali implicazioni dell'Acquisizione Vailog sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le società del Gruppo RDM Realty....	24
4	Dati economici, patrimoniali e finanziari relativi al Gruppo Vailog .....	25
4.1	Tavola comparativa degli stati patrimoniali e dei conti economici riclassificati relativi agli ultimi due esercizi chiusi dalla società acquisita.....	38
5	Dati economici, patrimoniali e finanziari <i>pro-forma</i> della Società .....	39
5.1	Stato Patrimoniale e conto economico consolidati <i>pro-forma</i> al 31 dicembre 2006 e relative note esplicative .....	39
5.2	Indicatori <i>pro-forma</i> per azione della Società .....	49
5.2.1	Dati storici e <i>pro-forma</i> per azione al 31 dicembre 2006.....	49
5.3	Relazione della Società di Revisione .....	50
6	Prospettive dell'Emittente e del Gruppo RDM Realty .....	51
6.1	Indicazioni generali sull'andamento degli affari dalla chiusura dell'esercizio 2006 .....	51
6.1.1	Tendenze registrate e previste .....	51
6.2	Elementi di informazione in relazione alla ragionevole previsione dei risultati dell'esercizio in corso .....	51
7	Allegati.....	52

## DEFINIZIONI

<b>Acquisizione Adriatica Turistica</b>	indica l'operazione di acquisizione della partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica (come definita <i>infra</i> ) attuata mediante: (i) il conferimento in natura della partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica (come definita <i>infra</i> ) a fronte della sottoscrizione, da parte di Piovesana Holding S.p.A., dell'aumento di capitale riservato con esclusione del diritto di opzione ai soci; e (ii) l'acquisto, mediante pagamento in contanti, della restante partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica (come definita <i>infra</i> ).
<b>Acquisizione Vailog</b>	indica l'operazione di acquisizione, da parte di RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) della partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) da attuarsi mediante: (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) avvenuto in data 31 maggio 2007; e (ii) l'acquisto del restante 30%, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) in RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008.
<b>Adriatica Marina</b>	indica Adriatica Marina per lo Sviluppo di Iniziative Turistico Portuali S.p.A., con sede in Località Punta Faro, Lignano Sabbiadoro (UD).
<b>Adriatica Turistica</b>	indica Adriatica Turistica S.p.A., con sede in via Maggiore Piovesana n. 13/F, Conegliano, Treviso.
<b>Agricola Pievetta</b>	indica Società Agricola Pievetta S.r.l., con sede in con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3, Milanofiori.
<b>Bibione Terme</b>	indica Bibione Terme S.p.A., con sede in via delle Colonie 3, San Michele al Tagliamento (VE).

<b>Boffalora</b>	indica i terreni a destinazione industriale e i fabbricati di proprietà di RED.IM (come <i>infra</i> definita) siti nel comune di Boffalora Sopra Ticino, in provincia di Milano, aventi una superficie complessiva di circa 42.000 mq..
<b>Borgo</b>	indica Borgo S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3, Milanofiori.
<b>Borsa Italiana</b>	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.
<b>Castel San Giovanni Immobiliare</b>	indica Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3, Milanofiori.
<b>CONSOB</b>	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
<b>Contratto Definitivo Vailog</b>	indica la scrittura privata autenticata nella firma da un notaio, sottoscritta in data 31 maggio 2007, in virtù della quale RDM Realty (come <i>infra</i> definita) ha acquisito da Vailog VIL (come <i>infra</i> definita) la titolarità del 70% del capitale sociale di Vailog (come <i>infra</i> definita).
<b>Contratto Preliminare Vailog</b>	indica il contratto preliminare di compravendita di quote, sottoscritto in data 25 maggio 2007, in virtù del quale RDM Realty (come <i>infra</i> definita) si è impegnata ad acquistare da Vailog VIL (come <i>infra</i> definita) il 100% del capitale sociale di Vailog (come <i>infra</i> definita) mediante: (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog (come <i>infra</i> definita) avvenuto in data 31 maggio 2007; e (ii) l'acquisto del restante 30%, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty (come <i>infra</i> definita) anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog (come <i>infra</i> definita) in RDM Realty (come <i>infra</i> definita) ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008.
<b>Data del Documento Informativo</b>	indica la data di pubblicazione del Documento Informativo (come <i>infra</i> definito).

<b>Documento Informativo</b>	indica il presente documento informativo, redatto ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti (come <i>infra</i> definito) relativo all'Acquisizione Vailog, depositato presso la sede legale della Società (come <i>infra</i> definita) e di Borsa Italiana in data 8 giugno 2007.
<b>Emittente o Società o RDM Realty</b>	indica RDM Realty S.p.A., con sede in Milano, Via Durini, n. 18.
<b>Gruppo RDM Realty o Gruppo</b>	indica RDM Realty, RED.IM (come <i>infra</i> definita), Adriatica Turistica, Adriatica Marina, SALT (come <i>infra</i> definita).
<b>Gruppo Vailog</b>	indica Vailog (come <i>infra</i> definito), Borgo, Castel San Giovanni Immobiliare, Agricola Pievetta ed UBC (come definita <i>infra</i> ).
<b>Gruppo Vailog VIL</b>	indica, ai soli fini di cui al Capitolo 4 del presente Documento Informativo, Vailog VIL (come <i>infra</i> definita), Borgo, Castel San Giovanni Immobiliare, Agricola Pievetta, UBC (come <i>infra</i> definita).
<b>IFRS</b>	indica gli "International Financial Reporting Standards", gli "International Accounting Standards" (IAS) e le interpretazioni dell'"International Financial Reporting Interpretations Committee" (IFRIC), precedentemente denominato "Standing Interpretations Committee" (SIC) adottati dall'Unione Europea.
<b>Magenta 1</b>	indica i terreni a destinazione industriale e i fabbricati di proprietà di RED.IM (come definita <i>infra</i> ) siti nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 216.000 mq.
<b>Magenta 2</b>	indica i terreni a destinazione agricola di proprietà di RED.IM (come definita <i>infra</i> ) siti nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 181.000 mq.
<b>Magenta 3</b>	indica le unità immobiliari a destinazione residenziale di proprietà di RED.IM (come definita <i>infra</i> ) site nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 345 mq.

<b>Proprietà Magenta-Boffalora</b>	indica l'intera area rappresentata da Magenta 1, Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora.
<b>RED.IM</b>	indica RED.IM S.r.l. con sede in via Durini, 18, Milano.
<b>Regolamento Emittenti o Regolamento CONSOB</b>	indica il Regolamento adottato dalla CONSOB con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
<b>Regolamento di Borsa</b>	indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.
<b>SALT</b>	indica Servizi e Amministrazione Lignano Terramare S.r.l., con sede in Località Punta Faro, Lignano Sabbiadoro (UD).
<b>Società di Revisione</b>	indica PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede in via Monte Rosa n. 91, Milano.
<b>UBC</b>	indica SC Union Business Consulting S.r.l., con sede in Str. Roma, nr.25 Sector 1, Bucarest (Romania).
<b>Vailog</b>	indica Vailog S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B5 - Milanofiori.
<b>Vailog VIL</b>	Indica Vailog Valtidone Immobiliare Logisitica S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori.

# 1 Avvertenze

## 1.1 RISCHI SPECIFICI CONNESSI ALL'ACQUISIZIONE DI VAILOG

### 1.1.1 Rischi tipici connessi ad un'operazione di acquisizione

L'ACQUISIZIONE VAILOG PRESENTA I RISCHI TIPICI DELL'INVESTIMENTO IN PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE DI SOCIETÀ NON QUOTATE E, IN PARTICOLARE, L'EVENTUALITÀ CHE LA PARTECIPAZIONE ACQUISITA SUBISCA DEPREZZAMENTI PER EFFETTO: (i) DELL'INSORGENZA, NELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, ECONOMICA E FINANZIARIA DI VAILOG, DI SOPRAVVENIENZE PASSIVE E/O INSUSSISTENZE DI ATTIVO NON CONOSCIUTE, E/O NON PREVEDIBILI, AL MOMENTO DEL PERFEZIONAMENTO DELL'ACQUISIZIONE; O (ii) DELL'ANDAMENTO NEGATIVO DEI MERCATI IN CUI VAILOG OPERA; OVVERO (iii) DI ALTRI FATTORI NON PREVEDIBILI AL MOMENTO DEL PERFEZIONAMENTO DELL'ACQUISIZIONE MEDESIMA. SI SEGNALE CHE I SOCI VENDITORI HANNO RILASCIATO DICHIARAZIONI E GARANZIE CONTRATTUALI, NONCHÉ SI SONO ASSUNTI OBBLIGAZIONI DI INDENNIZZO A FAVORE DELLA SOCIETÀ IN LINEA CON LA PRASSI DI MERCATO IN OPERAZIONI SIMILARI.

IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO CONTIENE INOLTRE – ANCHE CON RIFERIMENTO A VAILOG - DICHIARAZIONI, DESCRIZIONI DI SCENARI ECONOMICI O RAPPRESENTAZIONI DI PROSPETTIVE GESTIONALI, CHE SONO STATE FORMULATE SULLA BASE DI RAGIONEVOLI PREVISIONI E DI PONDERATE VALUTAZIONI DELLA SOCIETÀ: CIONONOSTANTE, NON È POSSIBILE GARANTIRE CHE TALI PREVISIONI TROVINO CONCRETA REALIZZAZIONE. PERTANTO, I RISULTATI DELLA SOCIETÀ E L'ANDAMENTO NEI SETTORI CITATI POTREBBERO RISULTARE DIFFERENTI DA QUELLI IPOTIZZATI NEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO.

### 1.1.2 Rischi derivanti dall'integrazione con Vailog

L'ACQUISIZIONE VAILOG COMPORTA I RISCHI TIPICI DELL'INTEGRAZIONE DI SOCIETÀ IN UN GRUPPO GIÀ ESISTENTE. NONOSTANTE LA COMPLEMENTARIETÀ DEL *BUSINESS* DI VAILOG CON QUELLO DELLA SOCIETÀ, NON PUÒ ESCLUDERSI CHE DIFFICOLTÀ E/O RITARDI NEL COMPLETAMENTO DEL PROCESSO DI INTEGRAZIONE POSSANO AVERE EFFETTI NEGATIVI SUI RISULTATI ECONOMICI CONSOLIDATI DELLA SOCIETÀ.

### 1.1.3 Rischi connessi all'attività svolta da Vailog

VAILOG OPERA NEL MEDESIMO SETTORE IN CUI OPERA LA SOCIETÀ, 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, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE E, SEPPURE NON IN VIA PRINCIPALE, L'ATTIVITÀ DI *PROPERTY MANAGEMENT*.

VAILOG È PERTANTO SOGGETTA AI MEDESIMI RISCHI SPECIFICI DEL SETTORE IN CUI OPERA ANCHE LA SOCIETÀ, ED IN PARTICOLARE AI RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ IMMOBILIARE (TRA I QUALI I RISCHI LEGATI ALL'INCERTEZZA NELLA RIQUALIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI IN PORTAFOGLIO), AL MERCATO IN CUI OPERA, AL QUADRO NORMATIVO E REGOLAMENTARE DI RIFERIMENTO E ALLA BONIFICA DELLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.

### 1.1.4 Dati economici, patrimoniali e finanziari ed informazioni relative a Vailog contenute nel Documento Informativo

IL CONTRATTO DEFINITIVO VAILOG È STATO SOTTOSCRITTO IN DATA 31 MAGGIO 2007. LA SOCIETÀ, PERTANTO, NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITÀ, DIRETTA E/O INDIRETTA, IN RELAZIONE ALLA VERIDICITÀ, ESAUSTIVITÀ O COMPLETEZZA DI OGNI E QUALSIASI INFORMAZIONE CONTABILE RELATIVA A VAILOG UTILIZZATI AI FINI DELLA REDAZIONE DEI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI *PRO-FORMA* CONTENUTI NEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO.

SI PRECISA, INOLTRE, CHE LE INFORMAZIONI SU VAILOG CONTENUTE NEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO SONO PRINCIPALMENTE DESUNTE DAI DATI E DALLE INFORMAZIONI ALLE QUALI LA SOCIETÀ HA AVUTO ACCESSO NEL CORSO DELLE TRATTATIVE RELATIVE ALL'ACQUISIZIONE, COSÌ COME

INTEGRATE, PER QUANTO POSSIBILE, NEL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA STIPULA DEL SUDDETTO CONTRATTO – AVVENUTA IN DATA 31 MAGGIO 2007 – E LA DATA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO. LA SOCIETÀ, QUINDI, PUR RITENENDO LE INFORMAZIONI PREDETTE SUFFICIENTI PER ADDIVENIRE ALL'ESECUZIONE DELL'ACQUISIZIONE, NON PUÒ ASSICURARE CHE LE STESSE SIANO IDONEE O SUFFICIENTI AL FINE DI RENDERE INTEGRALMENTE CONOSCIBILE VAILOG AL PUBBLICO.

## **1.2 DATI *PRO-FORMA***

### **1.2.1 Rischi connessi alle assunzioni poste alla base dei dati *pro-forma***

NEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO SONO RIPORTATI LO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO *PRO-FORMA* ED IL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO *PRO-FORMA* DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2006. LO STATO PATRIMONIALE *PRO-FORMA* SIMULA GLI EFFETTI PATRIMONIALI SUL GRUPPO RDM REALTY DELL'OPERAZIONE DI ACQUISIZIONE DEL 100% DEL CAPITALE SOCIALE DI VAILOG (PER TALE INTENDENDOSI IL 70% GIÀ OGGETTO DI ACQUISTO E IL 30% PER CUI ESISTE UN OBBLIGO DI ACQUISTO) COME SE QUESTA FOSSE AVVENUTA IN DATA 31 DICEMBRE 2006. IL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO *PRO-FORMA* SIMULA GLI EFFETTI ECONOMICI SUL GRUPPO RDM REALTY DELL'OPERAZIONE DI ACQUISIZIONE DEL 100% DEL CAPITALE SOCIALE DI ADRIATICA TURISTICA E DELL'OPERAZIONE DI ACQUISIZIONE DEL 100% DI VAILOG COME SE QUESTE FOSSE AVVENUTE IN DATA 1 GENNAIO 2006.

SI SEGNALE TUTTAVIA CHE I DATI *PRO-FORMA*, PREDISPOSTI SULLA BASE DI QUANTO PREVISTO DALLA COMUNICAZIONE CONSOB N. 1058803 DEL 5 LUGLIO 2001 DENOMINATA "PRINCIPI DI REDAZIONE DEI 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 FOSSE REALMENTE VERIFICATE ALLE DATE IPOTIZZATE. I DATI *PRO-FORMA* NON INTENDONO, INOLTRE, RAPPRESENTARE IN ALCUN MODO LA PREVISIONE RELATIVAMENTE ALL'ANDAMENTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FUTURA DEL GRUPPO RDM REALTY. IN PARTICOLARE, I DATI *PRO-FORMA* CONSOLIDATI DI RDM REALTY NON RIFLETTONO DATI PROSPETTICI IN QUANTO SONO PREDISPOSTI IN MODO DA RAPPRESENTARE SOLAMENTE GLI EFFETTI ISOLABILI ED OGGETTIVAMENTE MISURABILI SIA DELL'ACQUISIZIONE DI ADRIATICA TURISTICA, SIA DELL'ACQUISIZIONE VAILOG, SENZA TENERE CONTO DEGLI EFFETTI POTENZIALI DOVUTI A VARIAZIONI DELLE POLITICHE DELLA DIREZIONE ED A DECISIONI OPERATIVE CONSEGUENTI ALLE ACQUISIZIONI STESSE.

## 2 Informazioni relative all'Acquisizione Vailog

### 2.1 Descrizione sintetica delle modalità e dei termini dell'Acquisizione Vailog

Vailog è venuta ad esistenza in data 14 maggio 2007 a seguito dell'avvenuta iscrizione presso il registro delle imprese di Milano dell'atto di costituzione mediante conferimento, da parte di Vailog VIL, del ramo d'azienda attivo nella promozione, sviluppo ed investimento immobiliare a prevalente vocazione produttivo-logistica. Tale ramo d'azienda includeva, tra l'altro, le partecipazioni nel capitale sociale di Borgo e Castel San Giovanni Immobiliare e, indirettamente, in UBC ed Agricola Pievetta.

In data 25 maggio 2007, RDM Realty ha sottoscritto il Contratto Preliminare Vailog ai sensi del quale si è impegnata ad acquistare da Vailog VIL una partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Vailog. Il prezzo complessivo stabilito per l'acquisto di tale partecipazione da parte di RDM Realty è pari ad Euro 29.046 migliaia.

Il Contratto Preliminare Vailog prevede che l'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Vailog debba attuarsi mediante: (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog, avvenuto in data 31 maggio 2007; e (ii) l'acquisto del restante 30%, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog in RDM Realty ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008.

#### 2.1.1 Descrizione della società e delle attività oggetto dell'Acquisizione Vailog

Vailog è venuta ad esistenza in data 14 maggio 2007 a seguito dell'avvenuta iscrizione presso il registro delle imprese di Milano dell'atto di costituzione mediante conferimento di ramo d'azienda effettuato in data 2 maggio 2007 da parte di Vailog VIL.

Il ramo d'azienda oggetto del conferimento rappresenta un gruppo che, dal 2003 ad oggi, è divenuto uno dei principali operatori italiani nel campo della logistica industriale, assumendo una posizione di *leadership*, avendo sviluppato, costruito e venduto ad investitori istituzionali immobili ad uso logistico (parchi logistici) per un totale di circa 350.000 mq.

Esso 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*.

L'attività di valorizzazione immobiliare, e cioè di individuazione di aree che vengono acquistate e delle quali si cura l'iter autorizzativo e progettuale, nonché la realizzazione di edifici e complessi immobiliari, è specificatamente indirizzata alla realizzazione di impianti industriali destinati ad accogliere aziende operanti nel campo della logistica, settore nel quale il marchio Vailog, anche grazie alle specifiche capacità e *know-how* del *management*, ha assunto un'elevata riconoscibilità.

Il *business model* di Vailog è basato sulla capacità del *management* di individuare soluzioni nell'ambito dello sviluppo immobiliare, che rispondano agli interessi degli operatori industriali/logistici (utilizzatori degli immobili) e degli investitori istituzionali (acquirenti dei medesimi immobili), limitando i propri immobilizzi di capitale. In particolare, in buona parte dei progetti sviluppati, una volta individuate le aree di possibile interesse strategico, Vailog procede ad opzionarle mediante la stipulazione di contratti preliminari di acquisto, mentre, in contemporanea, vengono stipulati con operatori industriali interessati contratti preliminari di affitto delle strutture logistiche che verranno costruite sull'area suddetta; il pacchetto complessivo di contratti preliminari viene quindi venduto ad un investitore finanziario specializzato nel settore immobiliare a destinazione industriale/logistica. In altri casi, Vailog o le sue controllate procedono seguendo la più tradizionale strada dell'acquisto diretto all'acquisto del terreno in attesa del completamento dell'iter autorizzativo per la costruzione.

Si segnala, peraltro, che Vailog non cura direttamente la costruzione degli immobili, che viene invece appaltata a terzi, di norma secondo la formula del “chiavi in mano”.

Il Gruppo Vailog detiene, direttamente o tramite *joint venture* con terzi, terreni di proprietà destinati allo sviluppo immobiliare e progetti di sviluppo su aree di terzi; in particolare sono attualmente in costruzione immobili ad uso industriale e logistico destinati alla vendita prevalentemente a fondi immobiliari, per circa 100.000 mq, mentre il portafoglio progetti ammonta ad ulteriori 450.000 mq circa.

#### Società appartenenti al Gruppo Vailog e proprietà immobiliari

Alla Data del Documento Informativo, il Gruppo Vailog è costituito dalla capogruppo Vailog e dalle seguenti società controllate:

Denominazione	Sede legale	% di possesso		tramite
		diretto	indiretto	
BORGO S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3	100,00		
CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTICA S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3	50,00		
SOCIETA' AGRICOLA PIEVETTA S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3		50,00	CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTICA S.r.l.
S.C. UNION BUSINESS CONSULTING S.r.l.	Bucarest (Romania) - 1-st district		50,00	CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTICA S.r.l.

Alla Data del Documento Informativo, il capitale sociale di Castel San Giovanni Immobiliare è detenuto in pari quota da Vailog e da Algros S.r.l., che alla medesima data, non è parte correlata rispetto all'Emittente. Ai fini di una più efficace gestione e amministrazione di Castel San Giovanni Immobiliare sono in essere, alla Data del Documento Informativo, patti parasociali tra le predette società.

Con riferimento a Borgo, si segnala, che in data 21 aprile 2006, è stato sottoscritto un accordo tra Vailog e Castel San Giovanni Immobiliare per la cessione a quest'ultima, che ne gestirà il progetto di sviluppo, dell'intera partecipazione detenuta dalla stessa Vailog in Borgo ad un valore pari ad Euro 720 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 data 30 aprile 2007 a seguito della perdita registrata da Borgo con riferimento all'esercizio 2006 e del conseguente versamento soci in conto capitale effettuato al fine di coprire la suddetta perdita, Vailog e Castel San Giovanni Immobiliare hanno rideterminato in Euro 1.220 migliaia il prezzo di cessione del 100% di Borgo.

Alla Data del Documento Informativo 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 a circa 4 chilometri dal centro della città, in una posizione strategica in quanto baricentrica rispetto alle aree industrializzate del Piemonte, della Lombardia e della Liguria. Il sito è localizzato in prossimità dell'uscita Novara Ovest dell'autostrada A4 Torino-Venezia e, attraverso la stessa A4, a soli 11 chilometri dall'autostrada A26 Genova-Domodossola: Milano dista circa 50 chilometri, Torino circa 90. L'area è costeggiata da una linea ferroviaria secondaria che unisce Novara con Biella, ed è presente anche uno scalo ferroviario oggi dismesso, di cui è prevista la riattivazione. I terreni sui quali è previsto il progetto di sviluppo saranno collegati alla linea ferroviaria tramite un apposito raccordo. A nord dell'area, la nuova linea dell'Alta Velocità Milano – Torino è già attiva e affianca, in rilevato, il tracciato autostradale. L'aeroporto internazionale di Milano Malpensa è situato circa 35 chilometri a nord.

L'area di proprietà è composta da un terreno di circa 160.000 mq sul quale è insediato lo storico borgo rurale di Agognate e da un terreno di circa 760.000 mq attualmente a destinazione agricola ed occupato in affitto dal Cantiere Alta Velocità Torino Milano che, una volta dismesso il cantiere, lo restituirà ripristinandolo per uso agricolo.

Il borgo rurale di Agognate, costituito da diversi corpi edilizi di due piani fuori terra, risalenti alla fine dell'Ottocento oggi abbandonati e per la gran parte in condizioni strutturali precarie, è previsto sia oggetto di un piano di recupero in concessione diretta, comprendente la ristrutturazione di circa 12.000 mq di superficie di pavimento, con la creazione di circa 110/120 nuove unità abitative di qualità, il recupero di alcuni percorsi d'acqua, del vecchio mulino e la creazione di un nuovo parco di circa 12 ettari.

Ad ovest del borgo, si collocano i terreni agricoli di proprietà che una volta restituiti dal Cantiere Alta Velocità Torino Milano potrebbero essere destinati ad accogliere costruzioni di carattere industriale/logistico, qualora la nuova Variante Generale al PRGC di Novara, il cui progetto definitivo è stato adottato con deliberazione del C.C. n. 70 del dicembre 2004 e che ha superato all'inizio del 2007 la fase di osservazioni da parte della Regione, riceverà il cambio di destinazione da agricola ad industriale.

Alla Data del Documento Informativo Castel San Giovanni Immobiliare controlla in maniera totalitaria due altre società immobiliari, UBC e Agricola Pievetta, 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 (da cui dista 25 chilometri) che ospiterà un ampliamento del polo logistico già esistente.

Tale progetto costituisce l'ampliamento di un polo logistico già attivo, inaugurato nel 2005 e che ad oggi comprende capannoni per una superficie lorda di pavimento di circa 220.000 mq. I principali fruitori oggi insediati sono Giochi Preziosi, Yamaha, DSV (ex Frans Maas), Banca Intesa. I nuovi capannoni saranno serviti direttamente dal trasporto su rotaia, grazie al raccordo ferroviario che li collegherà con la linea esistente.

Il polo logistico e i relativi terreni interessati dal progetto di sviluppo sono situati in corrispondenza dell'uscita Castel San Giovanni dell'autostrada A21 Torino - Piacenza - Brescia. Si tratta di una posizione centrale del territorio urbanizzato padano, ben connessa alle principali direttrici autostradali del Nord Italia: Milano dista circa 100 chilometri. Il capoluogo lombardo è anche collegato direttamente a Castel San Giovanni tramite la Strada statale SS412 della Val Tidone, connessa con la Tangenziale Ovest di Milano. L'area è inoltre costeggiata dalla linea ferroviaria Piacenza – Alessandria, cui è collegata direttamente tramite un apposito raccordo.

Alla Data del Documento Informativo Agricola Pievetta, società interamente controllata da Castel San Giovanni Immobiliare, 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, interessati dal progetto di sviluppo, precedentemente descritto.

Alla Data del Documento Informativo UBC, società interamente controllata Castel San Giovanni Immobiliare, svolge la propria attività in Romania e, alla medesima data, 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. La zona, prevalentemente agricola con radi insediamenti industriali, è servita da una strada statale che, dalla capitale, porta verso il nord del paese e verso la Moldavia. Relativamente a questo terreno è stata presentata la domanda di cambiamento di destinazione a logistico-industriale e sono stati già pagati i relativi oneri.

Alla Data del Documento Informativo, Vailog è direttamente proprietaria di terreni per una superficie complessiva pari a circa 94.400 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, nell'immediata vicinanza dell'uscita Anagni - Fiuggi Terme dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Roma-Napoli. Si tratta di una posizione strategica del territorio del centro Italia, ottimamente connessa all'Autostrada del Sole: in particolare il sito dista circa 13 chilometri da Frosinone e si trova 60 chilometri a sud est di Roma e circa 160 chilometri a nord ovest di Napoli, sull'area che è già a destinazione industriale. E' allo studio un progetto che prevede la realizzazione di capannoni di logistica per un totale di circa 27.300 mq di superficie lorda di pavimento, di cui circa 1.000 mq destinati a uffici.

Alla Data del Documento Informativo Vailog ha, inoltre, in portafoglio due progetti di sviluppo già avviati su terreni non ancora di sua proprietà, siti in Magenta, provincia di Milano, ed Arquà Polesine, provincia di Rovigo.

Il progetto di Magenta riguarda la citata realizzazione di un capannone industriale su un'area di proprietà di RED.IM, società integralmente controllata da RDM Realty, avente superficie territoriale di circa 101.700 mq, per un totale di circa 45.000 mq di superficie lorda di pavimento. Il progetto viene sviluppato secondo una sostanziale logica di *joint venture* tra RED.IM e Vailog, in base a due contratti - entrambi stipulati in data 24 aprile 2007 - che, come meglio illustrato nel seguito, prevedono la cessione dell'area urbanizzata da RED.IM a Vailog ed il riconoscimento dalla seconda a favore della prima del 50% dei margini realizzati sul progetto. La costruzione è iniziata nel mese di marzo 2007 e, alla Data del Documento Informativo, il capannone è in avanzata fase di costruzione. L'insediamento è destinato ad ospitare il centro di *co-packaging* per il gruppo alimentare svizzero Lindt & Sprüngli, promettente locatario di una porzione dell'immobile di circa 33.800 mq, con opzione a prendere in locazione anche i restanti 11.000 mq. Il contratto di locazione, della durata di 12 anni più 9 anni, è subordinato alla consegna di almeno 22.000 mq di superficie lorda di pavimento utilizzabili entro settembre 2007.

Il progetto di Arquà Polesine prevede la realizzazione, in due fasi, 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. L'area è ubicata a ridosso dello svincolo di Villamarzana (in via di realizzazione) della A13 Padova-Bologna, lungo la bretella di collegamento alla Superstrada Transpolesana. L'intervento sarà diviso in due lotti, ciascuno da 22.000 mq di superficie lorda di pavimento. Vailog ha sottoscritto un unico preliminare di acquisto dei due lotti, che prevede i) per il primo lotto, l'acquisto entro luglio 2007, a condizione che entro tale data sia stato rilasciato, su richiesta e cura del venditore, il relativo permesso di costruire, nonché sia stato realizzato il citato svincolo autostradale di Villamarzana; e ii) per il secondo lotto, l'acquisto entro marzo 2008, a condizione che entro tale data sia stato rilasciato, su richiesta e cura del venditore, il relativo permesso di costruire. In relazione al primo lotto, sono in avanzata fase di definizione i contratti di locazione a favore di una società di servizi logistici, mentre sono in corso trattative per la cessione a favore di investitori istituzionali dei capannoni di entrambi i lotti, anche non locati.

#### Struttura organizzativa e organi sociali di Vailog

Vailog fa affidamento su un *management* dotato di competenze qualificate, che ha già dimostrato nel recente passato di saper competere con successo in un ambito concorrenziale ampio e variegato, e su una struttura organizzativa snella e flessibile capace di rispondere tempestivamente alle esigenze del mercato in cui opera.

In data 2 maggio 2007, data dell'atto di costituzione di Vailog, è stato nominato il Consiglio di Amministrazione della stessa ed è stato fissato in 5 il numero dei suoi componenti. Il Consiglio di Amministrazione di Vailog, alla Data del Documento Informativo, risulta così composto:

- Fabrizio Bertola                      Presidente
- Eric Jean Veron                      Amministratore Delegato
- Federico Caporale                      Consigliere
- Luca Faedo                              Consigliere
- Valerio Fiorentino                      Consigliere

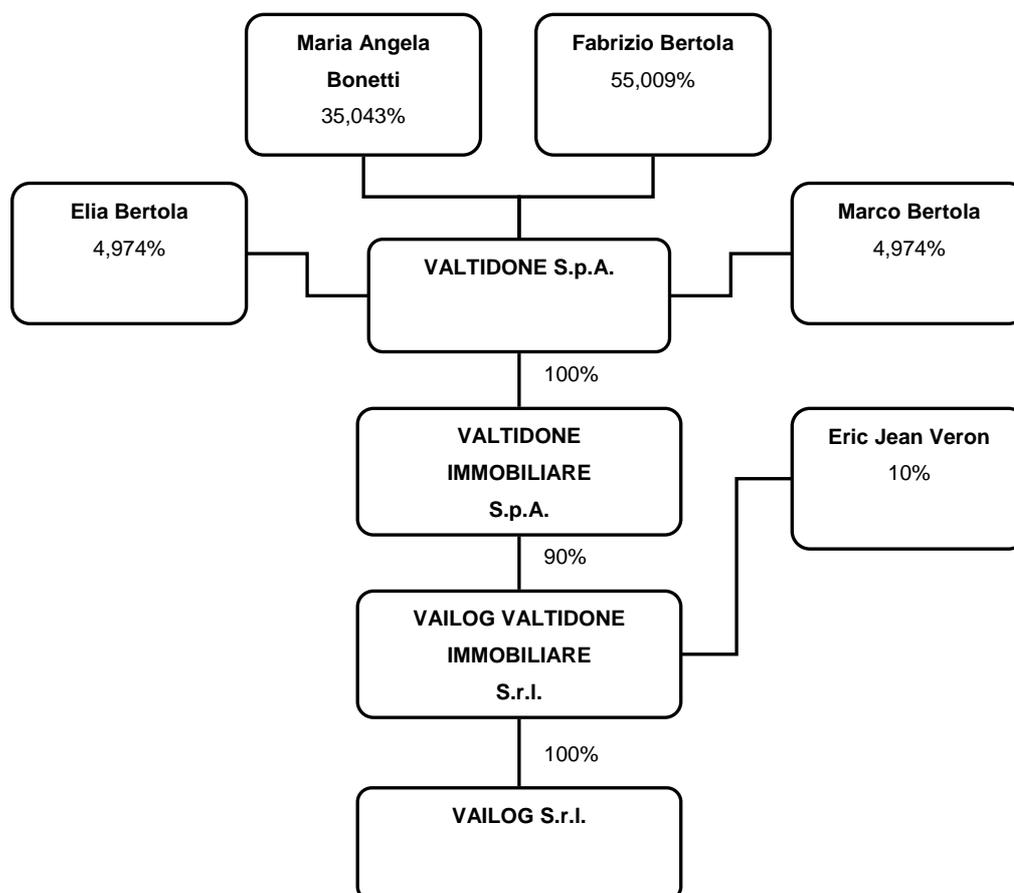
Si segnala inoltre che, alla Data del Documento Informativo, il Dott. Valerio Fiorentino è amministratore delegato di RDM Realty.

Alla Data del Documento Informativo, Vailog non ha nominato alcun Collegio Sindacale.

#### Soci di Vailog

Vailog, prima della stipulazione del Contratto Definitivo Vailog, era detenuta al 100% da Vailog VIL, società controllata al 90% da Valtidone Immobiliare S.p.A., azienda attiva nel settore immobiliare a livello industriale e riconducibile alla famiglia Bertola.

Si riporta di seguito lo schema riguardante la filiera di controllo di Vailog:



A seguito della stipula del Contratto Definitivo Vailog, alla Data del Documento Informativo, la stessa Vailog è detenuta:

- al 70% da RDM Realty; ed
- al 30% da Vailog VIL.

Si segnala che RDM Realty, come previsto dal Contratto Preliminare Vailog, si è impegnata ad acquisire il restante 30% di Vailog entro il mese di aprile 2008.

#### Rapporto sul mercato immobiliare della logistica<sup>1</sup>

Il mercato della logistica nel 2006 è cresciuto in quasi tutti i Paesi dell'Ue, soprattutto nell'Europa centrale e orientale. L'andamento è stato favorito dalla situazione economica positiva e dall'incremento della produzione industriale. È aumentata sia la domanda di servizi logistici che la quantità di volumi scambiati.

Nel 2007 continua il trend registrato nell'anno precedente e le previsioni sono di un perdurare della crescita anche se a ritmi moderati. Il buon andamento del mercato della logistica ha interessato anche l'Italia. Il comparto è stato alimentato sia dagli incrementi dei volumi gestiti e da una maggior domanda di *outsourcing* che dall'aumento delle esportazioni. Migliori

<sup>1</sup> Tratto dal Rapporto sul mercato immobiliare della logistica – Scenari Immobiliari, 2007.

performance si sono registrate per alcuni settori di servizi, come quelli legati alla produzione industriale e tutto il suo indotto. Andamenti più blandi, invece, per altri settori, soprattutto per quelli connessi ai beni di largo consumo (ad eccezione dei prodotti alimentari del freddo).

Le aspettative sono di mantenimento del trend che dovrebbe perdurare anche nel prossimo biennio. Scenari Immobiliari ha realizzato la quarta indagine sulla domanda di spazi logistici, interpellando un panel di 100 operatori attivi sul territorio nazionale. Per l'84 per cento delle aziende nel 2006 c'è stato un incremento del fatturato, soprattutto negli utili, e soltanto per il 3 per cento si è verificato invece un decremento. Le buone performance hanno interessato piccoli e grandi operatori indistintamente. Nei sentimenti degli operatori e nelle aspettative a breve medio termine, sui possibili interventi da fare per incrementare lo sviluppo del settore, si trovano, in primo luogo, gli strumenti normativi e legislativi. Sia che si tratti di situazioni poco favorevoli di mercato che di crescita sostenuta, serve soprattutto uno snellimento burocratico. Lo sostiene l'85 per cento degli interpellati e, per molti di loro, nulla è stato fatto negli ultimi anni, così come non si intravedono cambiamenti a breve. Sale il livello qualitativo delle strutture utilizzate. Per il 72 per cento degli operatori intervistati gli immobili sono ottimali, corrispondono ai requisiti di modernità ed efficienza richieste dal mercato. Le aziende hanno continuato ad investire nei capannoni, con l'obiettivo di alzare la qualità media del proprio asset immobiliare. Secondo l'88 per cento del panel, questo innalzamento della qualità delle strutture ha contribuito a migliorare il settore dei servizi logistici, in termini di efficienza e ottimizzazione dei processi. Questo miglioramento in realtà non è sufficiente e bisogna fare ancora molto. È aumentata leggermente la propensione all'ampliamento: il 36 per cento delle aziende (contro il 29 per cento dell'indagine precedente) ha in corso una fase di espansione, oppure è stata appena completata. Con la crescita del mercato, al processo di sostituzione dei vecchi capannoni si è aggiunto anche il bisogno di maggiori spazi, possibilmente nuovi. Le buone performance del settore invogliano gli operatori ad aumentare i servizi soprattutto sul territorio dove sono già presenti, perché conoscono il mercato e perché hanno un parco clienti consolidato. Le preferenze di localizzazione, a seguire in ordine di priorità, sono: l'Emilia Romagna (in particolare Bologna, Modena, Parma e Piacenza), l'estero (soprattutto Paesi dell'est, Cina e India) e le aree del centro sud (Roma e Bari in primis). Per quanto riguarda la propensione alla proprietà o alla locazione, continua a fluttuare la scelta tra una o l'altra secondo diversi fattori. Infatti, sono numerosi gli elementi che incidono sul tipo di approccio da scegliere: andamento del comparto logistico, disponibilità di aree, fabbisogno di personalizzare l'immobile, settore merceologico trattato, livello dell'investimento, grado di flessibilità richiesto dall'operazione, tipo di contratto con il cliente, politiche aziendali, infine, valori immobiliari, strategie di gruppo e tassazione.

L'analisi dell'offerta di superfici ad uso logistico, disponibili sul mercato in vendita o locazione nel 2006, ha mostrato un incremento contenuto, più 5,8 per cento rispetto al 2005. Tuttavia, la variazione è differenziata all'interno delle regioni: in aumento per Lombardia e Toscana, in diminuzione per altre, quali, Emilia Romagna, Piemonte, Veneto e Lazio. In particolare, per gli immobili adatti definiti di Classe A (immobili con una superficie coperta maggiore di 5.000 mq, adatti alle funzioni logistiche), l'offerta è diminuita nelle regioni più desiderate dagli operatori logistici (Emilia Romagna e Lazio) e leggermente aumentata nelle altre. Se da un lato il mercato è riuscito ad assorbire una fetta importante di questa tipologia, dall'altro, nuovi prodotti sono entrati a far parte degli spazi disponibili, portando la situazione ai livelli precedenti. Nelle regioni dove si è registrato un decremento, si è trattato soprattutto di una diminuzione degli spazi definiti di Classe C (immobili con superficie superiore o uguale a 1.000 mq, adattabili, sia ad uso logistico che produttivo e artigianale) dovuta ad un aumento della domanda proveniente dal settore produttivo, che ha favorito un maggiore assorbimento. La consueta indagine realizzata su un panel di 50 sviluppatori e investitori, mostra un mercato a due velocità: positivo per il 62 per cento degli sviluppatori e in decremento per circa in terzo degli interpellati. Sul versante positivo, il mercato si è mantenuto in fermento, grazie ad un maggior interesse della domanda per ampliamenti e rilocazione. In quello negativo, invece, la ricerca continua della riduzione dei costi, la maggiore disponibilità di offerta e gli interventi legislativi hanno ritardato la partenza di numerosi progetti e rinviato la decisione di chiusura dei contratti d'affitto per molti immobili. Prevala la tendenza ad una domanda di capannoni di piccole media metrature: si prediligono quelle tra 5-10 mila mq. Anche se gli spazi richiesti sono ridotti, si preferisce comunque l'*hub* logistico. Infatti, il capannone deve essere inserito in un contesto di servizi, di sicurezza e di qualità. Gli sviluppatori credono ancora nel mercato, nessuno si aspetta un andamento negativo, solo un approccio con maggior rischio rispetto al passato. Secondo il panel,

l'investimento in logistica nel 2006, rispetto agli altri mercati, è passato in secondo ordine. L'accelerazione che si attendeva non si è verificata e l'ombra dell'instabilità del sistema Paese ha tolto fiducia, soprattutto all'investitore straniero. Tuttavia la credibilità nel mercato è rimasta invariata, gli investitori sono fiduciosi del buon andamento almeno nel prossimo biennio. Rallenta il mercato immobiliare della logistica in Italia. Il 2006 ha chiuso con un fatturato di 3,95 miliardi di euro, registrando una crescita di 3,9 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Nel lungo periodo, comunque, il mercato si mantiene molto dinamico. Infatti, lo *stock* di superfici ad uso logistico è cresciuto di circa il 2,4 per cento in quattro anni, passando da 43,6 milioni di mq agli attuali 44,62 milioni di mq. Anche l'andamento e le previsioni dei principali indicatori, offerta, assorbimento e *vacancy rate*, mostrano un trend positivo, che mettono in evidenza il buon stato di salute del comparto.

Le previsioni per il biennio 2007 – 2008, quindi, sono di un incremento del fatturato di 8,9 punti percentuali, rispetto al 2006, un tasso di assorbimento vicino al 60 per cento ed un aumento dello stock di circa 0,8 punti percentuali.

### 2.1.2 **Modalità, condizioni e termini dell'Acquisizione Vailog**

Il Contratto Preliminare Vailog prevede che l'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Vailog debba attuarsi mediante: (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog, avvenuto in data 31 maggio 2007 e (ii) l'acquisto del restante 30%, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog in RDM Realty ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008.

Vailog VIL e Valtidone Immobiliare S.p.A., quest'ultima in qualità di socio di controllo di Vailog VIL, hanno rilasciato in favore di RDM Realty dichiarazioni e garanzie, nonché si sono assunti obblighi solidali di indennizzo senza massimali, in linea con la prassi di mercato in operazioni simili. E' inoltre previsto che il Contratto Preliminare Vailog possa essere risolto nel caso in cui, qualora le verifiche sulla situazione patrimoniale di riferimento di Vailog al 30 aprile 2007 (da concludere entro il 30 giugno 2007) dovessero comportare rettifiche in diminuzione superiori a Euro 1 milione.

### 2.1.3 **Criteri seguiti per la determinazione del prezzo, tempi di pagamento e fonti di finanziamento**

La valorizzazione del 100% di Vailog è stata determinata applicando la metodologia del *discounted cash flow* ai flussi di cassa attesi nel periodo 2007-2010 dai progetti attualmente in portafoglio di Vailog. E' stato, inoltre, considerato un ragionevole *terminal value* (valore terminale), stimato in funzione della redditività consolidata netta storica del ramo d'azienda acquisito, per tener conto delle future ulteriori opportunità di *business* che il *management* è atteso sappia sviluppare nel corso del quadriennio di piano e che avranno il loro effetto economico e finanziario anche dopo il 2010.

Come descritto in precedenza il Contratto Preliminare Vailog prevede il pagamento in contanti del 70% di Vailog, pari a circa Euro 20,3 milioni, mentre il residuo 30%, pari a circa Euro 8,7 milioni, verrà acquistato, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog in RDM Realty ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008. Nell'ipotesi in cui RDM Realty si avvalga della possibilità del pagamento in azioni, ciascuna di esse sarà valorizzata, secondo buona fede e in modo da realizzare al meglio l'interesse di tutte le parti, ad un prezzo non inferiore ad Euro 5 e non superiore a quello risultante dall'applicazione, secondo la migliore prassi di mercato dei criteri di cui all'art. 2441, comma sesto, cod. civ.. Si segnala inoltre che Vailog si è impegnata a sottoscrivere, nel momento in cui le suddette azioni saranno acquisite o assegnate, un impegno di *lock-up* avente ad oggetto, per i primi 24 mesi successivi

alla data della loro acquisizione o assegnazione, tutte le azioni di RDM Realty possedute, nonché, nei successivi 12 mesi, non meno del 75% del medesime azioni.

Con riferimento all'acquisto del 70% si segnala che in data 25 maggio 2007, alla firma del Contratto Preliminare Vailog, RDM Realty ha versato ai venditori Euro 2 milioni mentre al *closing* dell'operazione, avvenuto in data 31 maggio 2007, RDM Realty ha versato ai venditori il conguaglio della parte in contanti pari a circa Euro 18,3 milioni.

#### 2.1.4 Fonti di finanziamento

Il fabbisogno finanziario connesso all'Acquisizione Vailog è stato coperto in parte con liquidità disponibile ed in parte con i mezzi rivenienti da un finanziamento concesso a RDM Realty da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., erogato in data 31 maggio 2007, per complessivi Euro 16 milioni con scadenza al 31 ottobre 2008.

La struttura garante del suddetto finanziamento prevede il pegno sia sulle quote di Vailog (70%) acquisite in data 31 maggio 2007, sia sul residuo 30% oggetto di futuro acquisto entro il 30 aprile 2008.

## 2.2 Motivazione e finalità dell'operazione

L'operazione di acquisizione di Vailog è stata posta in essere al fine di espandere l'attività di sviluppo immobiliare all'interno di un settore di nicchia, quello industriale/logistico, che il *management* ritiene possa offrire favorevoli prospettive di crescita nel medio periodo.

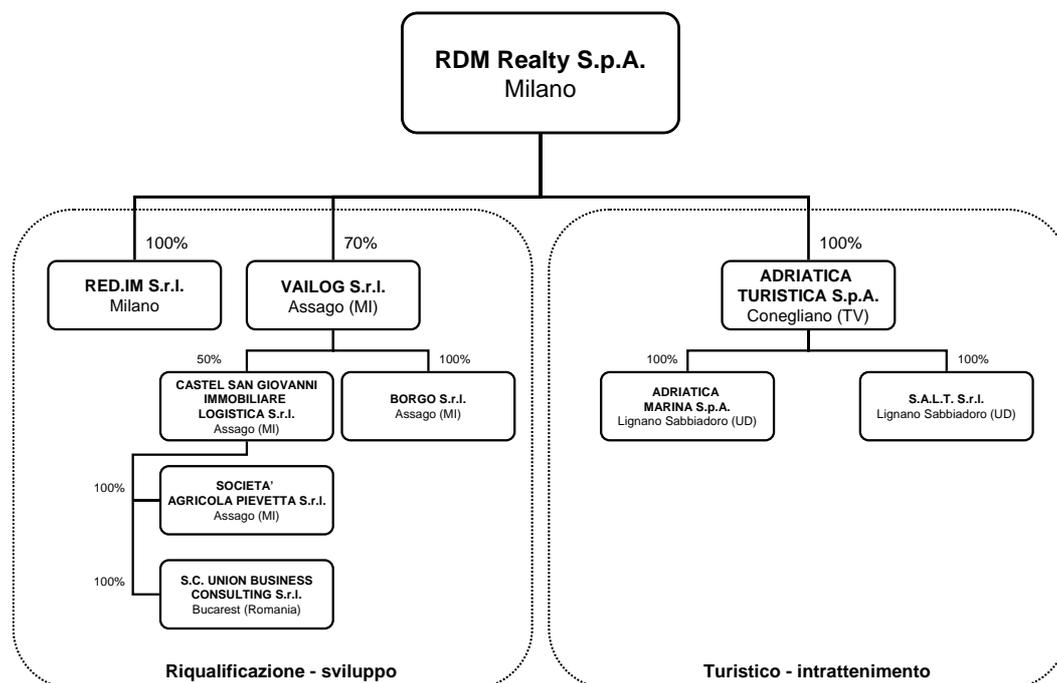
L'operazione permette di procedere all'integrazione del portafoglio immobiliare di RDM Realty con un *business* già a regime che storicamente ha mostrato apprezzabili margini reddituali ed una adeguata capacità di generazione di cassa corrente.

Nelle aspettative del *management* della Società, l'acquisizione della realtà operante nel settore immobiliare/logistico permetterà all'intero Gruppo RDM Realty di crescere in maniera significativa in termini di massa critica sviluppandosi come gruppo diversificato sia nell'ambito dei progetti di riqualificazione e sviluppo di aree industriali sia nell'ambito del *property management* con particolare riguardo per i settori turismo ed intrattenimento.

L'operazione permetterà altresì di acquisire un *management* dotato di *know-how* specifico in ambito immobiliare e finanziario che accrescerà la capacità del Gruppo RDM Realty di competere efficacemente in tutte le aree di *business*, presidiate dal gruppo.

Le attività acquisite verranno inserite nella struttura organizzativa della Società come *business unit* separate, comunque soggette al controllo di RDM Realty, tenuto conto dell'opportunità che, nonostante la complementarietà delle attività, le società acquisite mantengano un'adeguata autonomia e flessibilità gestionale, idonea a gestire i rapporti con una clientela consolidata. Per esigenze di continuità, in un primo periodo transitorio che è attualmente previsto duri fino alla fine dell'esercizio 2007, l'area amministrazione finanza e controllo verrà gestita in *outsourcing*, come avviene attualmente, dalla ex capogruppo Valtidone Immobiliare S.p.A., che comunque fino al perfezionamento dell'operazione di acquisto della partecipazione residua continua a detenere indirettamente tramite Vailog VIL il 30% di Vailog.

Si riporta di seguito la struttura del Gruppo RDM Realty e del Gruppo Vailog, alla Data del Documento Informativo, con l'evidenza delle due *business unit*.



Il portafoglio progetti in essere al *closing* consente di prefigurare consistenti volumi di attività per il quadriennio 2007-2010 mentre il *management* della società è attivamente impegnato ad individuare ulteriori progetti che andranno ad alimentare il *business* per gli esercizi successivi.

## 2.3 Rapporti con la società oggetto dell'Acquisizione Vailog e/o con i soggetti da cui le azioni sono state acquistate o ricevute in conferimento

### 2.3.1 Rapporti significativi intrattenuti dall'Emittente, direttamente o indirettamente tramite società controllate, con la società oggetto dell'acquisizione e in essere al momento dell'effettuazione dell'operazione stessa

RED.IM e Vailog stanno curando congiuntamente lo sviluppo di un capannone industriale di circa 45.000 di superficie lorda di pavimento in corso di realizzazione su aree di proprietà RED.IM site in Magenta. In particolare in data 5 marzo 2007, il Consiglio Comunale di Magenta ha definitivamente approvato la proposta di variante urbanistica riguardante una porzione delle aree rientranti nella Proprietà Magenta-Boffalora, per una superficie territoriale pari a circa 100.000 mq, finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo di circa 45.000 mq di superficie lorda di pavimento.

Detto progetto è perseguito in un'ottica di *joint venture* con Vailog VIL la quale i) si è assunta l'onere di realizzare un complesso immobiliare ed un'estensione dello stesso sull'area oggetto del progetto; ii) ne ha conseguentemente curato la parte progettuale; e iii) ha stipulato un contratto preliminare con il gruppo svizzero Lindt & Sprüngli avente ad oggetto la concessione in locazione del complesso immobiliare ed un'opzione per la locazione dell'estensione, a condizione che il complesso immobiliare medesimo venga consegnato entro il mese di settembre 2007.

A tal fine, RED.IM e Vailog VIL hanno sottoscritto in data 24 aprile 2007 un contratto preliminare ai sensi del quale la prima si è impegnata a cedere alla seconda (che corrispondentemente si è impegnata ad acquistare) la predetta area ad un prezzo pari complessivamente ad Euro 6.500 migliaia circa di cui i) Euro 3.000 migliaia circa da corrispondersi alla data del rogito; ii) Euro 1.900 migliaia circa a stato avanzamento lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, entro e non oltre il 31 dicembre 2007; ed iii) Euro 1.600 migliaia circa

al momento dell'esercizio del diritto di opzione da parte di Lindt & Sprüngli per la presa in locazione di detta estensione e, comunque, entro e non oltre il 19 luglio 2010.

RED.IM e Vailog VIL hanno inoltre stipulato in data 24 aprile 2007 un contratto 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, che permetterà a Vailog una più efficace gestione della successiva fase di valorizzazione del complesso immobiliare e dell'estensione, 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.

I contratti sopra menzionati contemplano altresì la possibilità che RED.IM e Vailog VIL, di comune accordo, nominino un terzo soggetto quale parte del contratto definitivo di vendita dell'area; la *success fee*, in tale ultima ipotesi, sarà calcolata sulla base del corrispettivo pattuito tra Vailog VIL ed il terzo per la cessione di tale contratto.

Alla Data del Documento Informativo, non esiste alcun rapporto significativo tra la Società, le proprie controllate, i propri amministratori e dirigenti, da un lato, e i soggetti da cui è stata acquistata Vailog dall'altro.

### **2.3.2 Rapporti significativi tra l'Emittente, le società da questa controllate, i dirigenti ed i componenti dell'organo di amministrazione di RDM Realty e Gruppo Vailog e i soggetti da cui il Gruppo Vailog è stato acquistato**

Alla Data del Documento Informativo non esiste alcun rapporto e/o accordo significativo intrattenuto da RDM Realty, direttamente o indirettamente, dai dirigenti e/o dai componenti dell'organo di amministrazione di RDM Realty con il Gruppo Vailog, fatta salva la nomina, in data 2 maggio 2007, del Dott. Valerio Fiorentino all'interno del Consiglio di Amministrazione di Vailog.

### **2.4 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di consultazione**

Il presente Documento Informativo, unitamente ai relativi allegati, è disponibile presso la sede legale in via Durini n. 18, Milano, presso Borsa Italiana S.p.A., nonché sul sito internet della Società [www.rdmrealty.it](http://www.rdmrealty.it).

### **3 Effetti significativi dell'Acquisizione Vailog**

#### **3.1 Eventuali effetti significativi della Acquisizione Vailog sui fattori chiave che influenzano e caratterizzano l'attività della Società nonché sulla tipologia di *business* svolto dalla Società**

Come già indicato, l'Acquisizione Vailog consentirà alla Società di diversificare la propria attività in comparti del mercato immobiliare caratterizzati da favorevoli prospettive di crescita e di integrare il proprio portafoglio immobiliare con attività già avviate e produttive di reddito.

#### **3.2 Eventuali implicazioni dell'Acquisizione Vailog sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le società del Gruppo RDM Realty**

Alla data del presente Documento Informativo, non vi è un accentramento a livello di capogruppo dei rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le società del Gruppo RDM Realty. L'Acquisizione Vailog non comporta modifiche nella struttura dei rapporti infragruppo attualmente in essere.

#### **4 Dati economici, patrimoniali e finanziari relativi al Gruppo Vailog**

Il presente paragrafo include il bilancio consolidato aggregato del Gruppo Vailog, corredato di note esplicative, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, estratto, utilizzando la metodologia del *carve-out*, dal bilancio consolidato del Gruppo Vailog VIL al 31 dicembre 2006, e approvato dal consiglio di amministrazione in data 21 maggio 2007.

In allegato, inoltre, è riportata la relazione emessa dalla Società di Revisione sul suddetto bilancio consolidato aggregato.

Si segnala, infine, che Vailog VIL non ha redatto il bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, poiché esonerata, secondo quanto previsto dall'art. 27 del D.Lgs 127/91, in quanto redatto dalla controllante Valtidone Immobiliare S.p.A..

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO (dati in Euro migliaia)		31/12/2006
<b>A</b>	<b>CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI</b>	-
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	
<b>I</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	
1	Costi di impianto ed ampliamento	4
2	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-
3	Diritti brevetto industriale-diritti utilizzazione opere d'ingegno	-
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-
5	Avviamento	-
6	Differenze di consolidamento	-
7	Immobilizzazioni in corso ed acconti	-
8	Altre	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>4</b>
<b>II</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	
1	Terreni e fabbricati	-
2	Impianti e macchinario	-
3	Attrezzature industriali e commerciali	7
4	Altri beni	32
5	Immobilizzazioni in corso ed acconti	-
6		-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>39</b>
<b>III</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	
1	PARTECIPAZIONI IN:	
a	Imprese Controllate	-
b	Imprese Collegate	-
c	Altre Imprese	-
2	CREDITI VERSO:	
a	Imprese Controllate	-
b	Imprese Collegate	-
c	Imprese Controllanti	-
d	Verso Altri	125
3	ALTRI TITOLI	-
4	AZIONI PROPRIE	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		<b>125</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>		<b>168</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	
<b>I</b>	<b>RIMANENZE</b>	
1	Materie prime, sussidiarie e di consumo	-
2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	21.459
3	Lavori in corso su ordinazione	2.211
4	Prodotti finiti e merci	-
5	Acconti	-
6	Immobili destinati alla vendita	-
<b>TOTALE RIMANENZE</b>		<b>23.670</b>
<b>II</b>	<b>CREDITI VERSO:</b>	
1	Clienti	
	- esigibili entro esercizio successivo	61
2	Imprese Controllate	
	- esigibili entro esercizio successivo	1
	- esigibili oltre esercizio successivo	-
3	Imprese Correlate	
	- esigibili entro esercizio successivo	149
	- esigibili oltre esercizio successivo	-
4	Imprese Controllanti	
	- esigibili entro esercizio successivo	-
	- esigibili oltre esercizio successivo	-
4 bis	Crediti tributari	
	- esigibili entro esercizio successivo	247
	- esigibili oltre esercizio successivo	-
4 ter	Imposte anticipate	
	- esigibili entro esercizio successivo	-
	- esigibili oltre esercizio successivo	-
5	Altri	
	- esigibili entro esercizio successivo	233
	- esigibili oltre esercizio successivo	-
<b>TOTALE CREDITI</b>		<b>691</b>
<b>III</b>	<b>ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COSTITUISCONO IMMOB.</b>	
1	Partecipazioni in Imprese Controllate	-
2	Partecipazioni in Imprese Collegate	-
3	Partecipazioni in Imprese Controllanti	-
4	Altre partecipazioni	-
5	Azioni proprie	-
6	Altri titoli	-
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.</b>		<b>-</b>
<b>IV</b>	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	
1	Depositi bancari	212
2	Assegni	-
3	Denaro e valori in cassa	1
<b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		<b>213</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>		<b>24.574</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</b>		<b>34</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>24.776</b>

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO (dati in Euro migliaia)		31/12/2006
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>	
I	CAPITALE	50
II	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	-
III	RISERVA DI RIVALUTAZIONE	-
IV	RISERVA LEGALE	-
V	RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO	-
VI	RISERVE STATUTARIE	-
VII	ALTRE RISERVE	3.265
VIII	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	-
IX	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>3.315</b>
	Capitale e Riserve di pertinenza di Terzi	-
	Utile (perdita) dell'esercizio di Terzi	-
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>	<b>-</b>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO (A)</b>	<b>3.315</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>410</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>2</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>	
1	OBBLIGAZIONI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	-
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO OBBLIGAZIONISTI</b>	<b>-</b>
2	OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	-
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO OBBLIGAZIONISTI PER OBBLIGAZ. CONVER</b>	<b>-</b>
3	DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	-
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI</b>	<b>-</b>
4	DEBITI VERSO BANCHE	
a	- esigibili entro esercizio successivo	1.417
b	- esigibili oltre esercizio successivo	11.820
	<b>TOTALE DEBITI VERSO BANCHE</b>	<b>13.237</b>
5	DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	-
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI</b>	<b>-</b>
6	ACCONTI	202
	<b>TOTALE ACCONTI</b>	<b>202</b>
7	DEBITI VERSO FORNITORI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	1.924
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO FORNITORI</b>	<b>1.924</b>
8	DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO	
a	- esigibili entro esercizio successivo	-
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO</b>	<b>-</b>
9	DEBITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE	
a	- esigibili entro esercizio successivo	300
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE</b>	<b>300</b>
10	DEBITI VERSO IMPRESE COLLEGATE	
a	- esigibili entro esercizio successivo	3.431
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO IMPRESE COLLEGATE</b>	<b>3.431</b>
11	DEBITI VERSO IMPRESA CONTROLLANTE	
a	- esigibili entro esercizio successivo	1.537
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO IMPRESA CONTROLLANTE</b>	<b>1.537</b>
12	DEBITI TRIBUTARI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	8
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>8</b>
13	DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	-
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI</b>	<b>-</b>
14	ALTRI DEBITI	
a	- esigibili entro esercizio successivo	183
b	- esigibili oltre esercizio successivo	-
	<b>TOTALE ALTRI DEBITI</b>	<b>183</b>
	<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>20.822</b>
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</b>	<b>227</b>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>	<b>24.776</b>

<b>CONTI D'ORDINE - (dati in Euro migliaia)</b>		<b>31/12/2006</b>
<b>A</b>	<b>GARANZIE PRESTATE</b>	
<b>I</b>	<b>FIDEJUSSIONI - AVALLI</b>	
1	A favore di imprese consociate	
2	A favore di altri	1.343
<b>TOTALE FIDEJUSSIONI - AVALLI</b>		<b>1.343</b>
<b>II</b>	<b>ALTRE GARANZIE PERSONALI</b>	
<b>III</b>	<b>GARANZIE REALI</b>	
1	Garanzie ipotecarie	
2	Altre garanzie reali	
<b>TOTALE ALTRE GARANZIE REALI</b>		<b>-</b>
<b>TOTALE GARANZIE PRESTATE (A)</b>		<b>1.343</b>
<b>B</b>	<b>ALTRI CONTI D'ORDINE</b>	
<b>I</b>	<b>RISCHI - IMPEGNI</b>	
<b>TOTALE RISCHI - IMPEGNI</b>		<b>-</b>
<b>TOTALE ALTRI CONTI D'ORDINE (B)</b>		<b>-</b>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>1.343</b>

<b>CONTO ECONOMICO - (dati in Euro migliaia)</b>		<b>31/12/2006</b>
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)</b>	
1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI Ricavi verso terzi	21.304
<b>TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>		<b>21.304</b>
2	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ.	-
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	1.215
4	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	-
5	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.635
<b>TOTALE VALORE PRODUZIONE (A)</b>		<b>28.154</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
6	PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	18.572
7	PER SERVIZI	1.930
8	PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	150
9	PER IL PERSONALE	
a	Salari e stipendi	120
b	Oneri sociali	33
c	T.F.R.	8
e	Altri costi	1
<b>TOTALE COSTI PER IL PERSONALE</b>		<b>162</b>
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	
a	Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1
b	Ammortamento immobilizzazioni materiali	9
c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-
d	Svalutaz. crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>		<b>10</b>
11	VARIAZIONE DELLE MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, CONSUMO, MERCI	(518)
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	-
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	-
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	549
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>		<b>20.855</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>		<b>7.299</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	
15	DA PARTECIPAZIONI	-
16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-
b	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-
c	Da titoli iscritti nell'attivo circolante	-
d	Diversi dai precedenti	-
	da Imprese Controllate	-
	da Imprese Collegate	-
	da Impresa Controllante	-
	da Altri	46
17	INTERESSI PASSIVI ED ONERI FINANZIARI	
	da Imprese Controllate	-
	da Impresa Controllante	-
	da Altri	(673)
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)</b>		<b>(627)</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	
18	a Rivalutazioni di partecipazioni	-
	b Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	-
	c Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante	-
19	a Svalutazione di partecipazioni	-
	b Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	-
	c Svalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante	-
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>		<b>-</b>
<b>E</b>	<b>PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>	
20	PROVENTI STRAORDINARI (extra attività ordinaria)	-
21	ONERI STRAORDINARI	(7)
<b>TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI (E)</b>		<b>(7)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>6.665</b>
22	<b>IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO</b>	
a	Imposte correnti	(2.993)
b	Imposte anticipate (differite)	-
<b>23 RISULTATO DEL CONSOLIDATO</b>		<b>3.672</b>
RISULTATO ATTRIBUIBILE A TERZI		-
<b>23 - UTILE (PERDITA) DEL GRUPPO</b>		<b>3.672</b>

## Note Esplicative

Come segnalato in precedenza, il bilancio consolidato aggregato è stato estratto, utilizzando la metodologia del *carve-out*, dal bilancio consolidato del gruppo Vailog VIL al 31 dicembre 2006, predisposto in accordo con i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) e assoggettato a revisione contabile dalla Società di Revisione. Pertanto, qualora il Gruppo Vailog avesse effettivamente operato come gruppo autonomo a se stante nell'esercizio 2006, non si sarebbero necessariamente avuti i risultati patrimoniali, finanziari ed economici rappresentati nel presente bilancio consolidato aggregato.

Il bilancio consolidato aggregato comprende il bilancio di Vailog, società venuta ad esistenza in data 14 maggio 2007 a seguito dell'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano dell'atto di costituzione, mediante conferimento di ramo d'azienda effettuato da parte di Vailog VIL in data 2 maggio 2007, ed il bilancio relativo alle seguenti società controllate:

Denominazione	Sede legale	% di possesso		tramite
		diretto	indiretto	
<b>Società consolidate con il metodo "INTEGRALE":</b>				
BORGO S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3	100,00		
<b>Società consolidate con il metodo "PROPORZIONALE":</b>				
CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTCIA S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3	50,00		
SOCIETA' AGRICOLA PIEVETTA S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3		50,00	CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTCIA S.r.l.
S.C. UNION BUSINESS CONSULTING S.r.l.	Bucarest (Romania) - 1-st district		50,00	CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTCIA S.r.l.

## Principi contabili e criteri di valutazione

Il bilancio consolidato aggregato è redatto in migliaia di Euro ed essendo riferito ad un gruppo neocostituito a seguito del Conferimento, non presenta i dati economici e patrimoniali comparativi dell'esercizio precedente.

Si riportano di seguito i principi contabili ed i criteri di valutazione che sono stati utilizzati per la predisposizione del bilancio consolidato aggregato.

I criteri di valutazione di seguito riportati sono quelli utilizzati per la predisposizione del bilancio consolidato del gruppo Vailog VIL al 31 dicembre 2006.

## Principi di consolidamento

Le imprese controllate sono consolidate con il metodo dell'integrazione globale. I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo sono principalmente i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo o dalle altre società oggetto di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività e passività delle società partecipate;
- l'eventuale maggior valore di carico delle partecipazioni rispetto al patrimonio netto di pertinenza al momento dell'acquisizione viene allocato, ove possibile, agli elementi dell'attivo delle imprese incluse nel consolidamento fino a concorrenza del valore corrente degli stessi e per la parte residua alla voce "Differenza di consolidamento", inclusa nelle immobilizzazioni immateriali;
- vengono eliminate le operazioni significative avvenute tra società consolidate, così come le partite di credito e di debito e gli utili non ancora realizzati derivanti da operazioni tra società del gruppo;

Le imprese sulle quali la società esercita un controllo congiunto sono consolidate con il metodo proporzionale in base al quale viene assunta la quota proporzionale delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi dei bilanci delle entità sottoposte a controllo congiunto.

## **Criteri di valutazione**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

### **a) Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

I costi di impianto ed ampliamento sono stati iscritti nell'attivo previo consenso dei rispettivi Collegi Sindacali.

Vengono di seguito illustrati i criteri di ammortamento adottati, su base annua, per le varie voci delle Immobilizzazioni immateriali:

• Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
• Costi di ricerca e sviluppo	5 anni
• Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5 anni
• Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3 anni
• Altre	3-6 anni/durata del contratto

### **b) Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione.

Nel costo di acquisto sono compresi gli oneri accessori ed i costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni, come segue (su base annua):

• Fabbricati industriali	3%
• Fabbricati commerciali	6%
• Fabbricati civili di interesse storico/artistico	=
• Impianti e macchinario	10%
• Impianti elettronici di controllo/comunicazione	20%
• Attrezzature industriali e commerciali	12%
• Altri beni:	
- Macchine elettroniche d'ufficio	20%
- Mobili e dotazioni d'ufficio	12%
- Automezzi	20%
- Autovetture	25%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita permanente di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

### **c) Beni in locazione finanziaria**

I beni in locazione finanziaria, se di importo significativo, sono contabilizzati secondo quanto previsto dal documento n. 17 dell'International Accounting Standards Board (I.A.S.B.).

Tale impostazione implica che:

- il costo dei beni locati sia iscritto fra le immobilizzazioni materiali e sia ammortizzato a quote costanti sulla vita utile dei cespiti;

- i canoni del contratto di leasing siano contabilizzati in modo da separare l'elemento finanziario dalla quota capitale da considerare come debito nei confronti del locatore.

#### **d) Rimanenze**

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione sono iscritte al minore tra il costo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato o di presumibile valore di realizzo.

I lavori in corso su ordinazione inclusivi di commesse a medio/lungo termine, sono valutati sulla base dei corrispettivi maturati con ragionevole certezza (SAL – Stato Avanzamento Lavori) e secondo il metodo della percentuale di completamento.

Gli eventuali immobili destinati alla vendita sono iscritti al minore tra il costo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato o di presumibile valore di realizzo e non sono ammortizzati

#### **e) Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

#### **f) Ratei e risconti**

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

#### **g) Fondi rischi e oneri**

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura del periodo non erano determinabili l'ammontare o la data di accadimento. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

#### **h) Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

#### **i) Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

#### **j) Imposte**

Le imposte sul reddito sono stanziate da ciascuna società consolidata in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni ed agevolazioni applicabili, nonché dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte differite a debito, vengono stanziate per competenza, in base all'aliquota che si prevede in vigore nell'esercizio in cui le differenze temporanee si annulleranno, tenendo conto delle agevolazioni applicabili e della loro dinamica temporale. Essi si riferiscono alle poste di bilancio la cui tassazione è differita nel tempo secondo la normativa fiscale vigente. In modo analogo sono considerate le imposte differite sulle rettifiche di consolidamento.

Il saldo attivo delle imposte differite (imposte prepagate) viene iscritto per la parte di beneficio ragionevolmente realizzabile.

#### **k) Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi per servizi sono riconosciuti al momento dell'effettuazione in base alla competenza temporale

Nel caso di vendita di beni i ricavi sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà.

I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento lavori.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

#### **i) Criteri di conversione delle poste in valuta**

I crediti e i debiti originati da operazioni in valuta extra Unione Europea sono iscritti ai cambi in vigore alla data di effettuazione delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono iscritte al conto economico al momento dell'effettivo realizzo.

## Stato Patrimoniale Consolidato Aggregato

### Immobilizzazioni immateriali

Ammontano a Euro 4 migliaia e si riferiscono a costi sostenuti per la costituzione della società Agricola Pievetta (Euro 1 migliaia) e per la costituzione della società Borgo (Euro 3 migliaia).

### Immobilizzazioni materiali

Ammontano a Euro 39 migliaia e risultano così dettagliate:

<b>dati in Euro migliaia</b>	<b>31/12/2006</b>
Attrezzature	7
Altri beni	32
<b>Totale</b>	<b>39</b>

La voce "Altri beni" si riferisce principalmente macchine e mobili d'ufficio.

### Immobilizzazioni finanziarie

Ammontano a Euro 125 migliaia e risultano così dettagliate:

<b>dati in Euro migliaia</b>	<b>31/12/2006</b>
Crediti verso altri	125
<b>Totale</b>	<b>125</b>

I "Crediti verso altri" si riferiscono al deposito cauzionale infruttifero relativo al contratto di preleasing sottoscritto in data 9 febbraio 2006 da Castel San Giovanni Immobiliare, società detenuta da Vailog al 50% e consolidata con il metodo proporzionale, con il Credito Artigiano S.p.A.. La suddetta voce rappresenta la quota parte di competenza del gruppo Vailog del suddetto deposito, pari complessivamente a Euro 250 migliaia.

### Rimanenze

Al 31 dicembre 2006, ammontano a Euro 23.670 migliaia e si riferiscono:

<b>dati in Euro migliaia</b>	<b>31/12/2006</b>
Terreni (in attesa di avvio lavori)	18.576
Prodotti in corso (valutati al costo)	2.883
<b>Totale Prodotti finiti semilavorati e merci</b>	<b>21.459</b>
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	<b>2.211</b>
<b>Totale</b>	<b>23.670</b>

La voce "Terreni (in attesa di avvio lavori)" si riferisce:

- per Euro 12.646 migliaia ai terreni a destinazione residenziale e agricola e ad alcuni immobili ubicati nel Comune di Novara di proprietà della controllata Borgo, per una superficie complessiva pari a mq. 919.975.
- per Euro 3.567 migliaia alla quota parte di competenza del Gruppo Vailog dei terreni in capo a Castel San Giovanni Immobiliare; in particolare Euro 3.398 migliaia si riferiscono a terreni di proprietà siti nel Comune di Castel San Giovanni (PC), pari complessivamente a mq. 206.369 ed i residui Euro 169 migliaia si riferiscono al terreno oggetto del contratto di preleasing, sottoscritto in data 9 febbraio 2006 dalla stessa Castel San Giovanni Immobiliare;
- per Euro 1.034 migliaia al terreno in Anagni (FR), Località Fontana Donica, per una superficie di mq. 76.756 detenuto da Vailog ed oggetto del Conferimento. Si segnala che il terreno sito in Pavia, per una superficie di mq. 2.370, ed il terreno sito in Castel San Giovanni (PC), per una superficie mq. 15.310, anch'essi oggetto del Conferimento, sono iscritti ad un valore di carico complessivamente inferiore a Euro 1 migliaia;
- per Euro 910 migliaia alla quota parte di competenza del Gruppo Vailog dei terreni di proprietà di Agricola Pievetta, siti nel Comune di Castel San Giovanni (PC), pari complessivamente a mq. 213.444;

- per Euro 418 migliaia alla quota parte di competenza del Gruppo Vailog dei terreni di proprietà di UBC, siti in Sinesti (Bucarest Est – Romania) per una superficie complessiva mq. 491.313.

I “Prodotti in corso (valutati al costo)” riguardano parte dell’immobile in corso di realizzazione in Bentivoglio (BO) valutato al costo in capo direttamente a Vailog. Per quanto riguarda la valutazione della commessa relativa alla realizzazione dell’immobile sito in Bentivoglio (BO), si precisa che la stessa è stata effettuata con il criterio del costo, in considerazione della durata di breve termine (inferiore ai 12 mesi) della stessa.

I “Lavori in corso su ordinazione” si riferiscono a S.A.L. (stati avanzamento lavori), valutati secondo il metodo della percentuale di completamento relativi:

- per Euro 1.696 migliaia a commesse in capo a Vailog per i lavori presso l’Interporto di Bologna;
- per i residui Euro 516 migliaia alla quota parte del Gruppo Vailog delle commesse in capo a Castel San Giovanni Immobiliare, per i lavori relativi alla realizzazione di parte del parco logistico nel Comune di Castel San Giovanni (PC).

Si segnala che, tali importi sono stati successivamente fatturati ed incassati.

### **Crediti**

Ammonta al 31 dicembre 2006 a Euro 691 migliaia e risultano così dettagliati:

<b>dati in Euro migliaia</b>	<b>31/12/2006</b>
Crediti verso clienti	61
Crediti verso controllate	1
Crediti verso correlate	149
Crediti tributari	247
Imposte anticipate	-
Altri crediti	233
<b>Totale</b>	<b>691</b>

Tutti i crediti sono vantati nei confronti di società ed enti nazionali e sono scadenti entro i dodici mesi.

I “Crediti verso correlate” si riferiscono principalmente a crediti vantati da Vailog nei confronti di Engineering 2K S.p.A., società posseduta da Valtidone Immobiliare S.p.A., controllante di Vailog VIL.

La voce “Crediti tributari” è prevalentemente costituita dalla quota parte del Gruppo Vailog, pari a Euro 217 migliaia, dei crediti vantati verso l’Erario da Castel San Giovanni Immobiliare, società detenuta da Vailog al 50% e consolidata con il metodo proporzionale.

Gli “Altri crediti”, sono principalmente costituiti da anticipi a fornitori per Euro 215 migliaia erogati dalla stessa Vailog.

### **Disponibilità liquide**

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 213 migliaia e sono costituite da depositi bancari per Euro 212 migliaia e da denaro e valori in cassa per i residui Euro 1 migliaia.

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l’esistenza di valori alla data di chiusura dell’esercizio.

### **Ratei e risconti attivi**

Ammontano a Euro 34 migliaia e si riferiscono per Euro 13 migliaia al risconto di commissioni su fidejussioni in capo a Vailog.

Non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore a cinque esercizi.

### **Patrimonio netto**

Ammonta a Euro 3.315 migliaia e include principalmente il patrimonio netto assegnato a Vailog a seguito del Conferimento, pari a Euro 421 migliaia, di cui Euro 50 migliaia rappresentati da capitale sociale e le altre riserve generatesi principalmente a seguito delle scritture di consolidamento, pari a Euro 2.894 migliaia.

### **Fondi per rischi ed oneri**

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 410 migliaia e sono rappresentati dal "Fondo imposte, anche differite", costituito essenzialmente dalle imposte differite passive calcolate sui maggior valori iscritti a bilancio, relativamente agli immobili di proprietà di Borgo a seguito dell'attribuzione agli stessi del maggior prezzo pagato all'atto dell'acquisto della partecipazione in tale società, rispetto al valore della corrispondente quota del suo patrimonio netto.

### **Debiti**

Ammontano complessivamente a Euro 20.822 migliaia e risultano così costituiti:

<b>dati in Euro migliaia</b>	<b>31/12/2006</b>
Debiti verso banche	13.237
Acconti	203
Debiti verso fornitori	1.923
Debiti verso controllate	300
Debiti verso correlate	3.431
Debiti verso controllante	1.537
Debiti tributari	8
Altri debiti	183
<b>Totale</b>	<b>20.822</b>

Si riporta di seguito la suddivisione dei debiti al 31 dicembre 2006 per scadenza:

<b>dati in Euro migliaia</b>	<b>entro 12 mesi</b>	<b>oltre 12 mesi</b>	<b>oltre 60 mesi</b>	<b>totale</b>
Debiti verso banche	1.417	11.820	-	13.237
Acconti	203	-	-	203
Debiti verso fornitori	1.923	-	-	1.923
Debiti verso controllate	300	-	-	300
Debiti verso correlate	3.431	-	-	3.431
Debiti verso controllante	1.537	-	-	1.537
Debiti tributari	8	-	-	8
Altri debiti	183	-	-	183
<b>Totale</b>	<b>9.002</b>	<b>11.820</b>	<b>-</b>	<b>20.822</b>

Si segnala che tutti i debiti sono nei confronti di società ed enti nazionali.

La voce "Debiti verso banche" è rappresentata: i) per Euro 1.020 migliaia da conti correnti bancari passivi, principalmente in capo a Castel San Giovanni Immobiliare; ii) per Euro 250 migliaia dalla quota parte del Gruppo Vailog del debito in capo a Castel San Giovanni Immobiliare e relativo al contratto di preleasing, sottoscritto in data 9 febbraio 2006 dalla stessa Castel San Giovanni

Immobiliare; e iii) per i residui Euro 11.967 migliaia da aperture di credito ipotecarie; di cui Euro 397 migliaia a breve termine, rappresentati dalla quota parte del Gruppo Vailog del debito residuo a breve termine di Castel San Giovanni Immobiliare nei confronti di Credito Artigiano S.p.A. relativi all'apertura di un credito ipotecario complessivo di originari Euro 4.500 migliaia, garantito da ipoteca sui terreni di proprietà della società. La quota a medio-lungo termine, risulta per Euro 11.570 migliaia in capo a Borgo ed è relativa all'apertura di un credito ipotecario con Banca Popolare di Intra S.p.A., di originari Euro 12.000 migliaia, con scadenza a dicembre 2008, garantito da ipoteca sui terreni di proprietà della società.

Gli "Acconti" si riferiscono ad anticipazioni da clienti in esecuzione di contratti di appalto stipulati da Vailog e da Castel San Giovanni Immobiliare.

La voce "Debiti verso fornitori" si riferisce a debiti di natura commerciale, interamente dovuti entro l'esercizio successivo.

I "Debiti verso controllate" si riferiscono al debito nei confronti di Castel San Giovanni Immobiliare, società detenuta da Vailog al 50% e consolidata con il metodo proporzionale, relativo al 50% dell'ammontare versato dalla controllata a Vailog a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisizione da parte di Castel San Giovanni Immobiliare del 100% di Borgo, in seguito agli accordi conclusi tra le parti in data 21 aprile 2006.

La voce "Debiti verso imprese correlate" si riferiscono a debiti verso Engineering 2K S.p.A., derivanti da operazioni poste in essere a normali condizioni di mercato.

I "Debiti verso controllante" si riferiscono principalmente al debito in capo a Vailog nei confronti di Valtidone Immobiliare S.p.A. per l'RES dell'esercizio, al netto di acconti versati per Euro 1.330 migliaia.

La voce "Altri debiti", pari a Euro 183 migliaia, include debiti verso soci per dividendi pari a Euro 175 migliaia, in capo a Vailog.

#### **Ratei e risconti passivi**

Ammontano a Euro 227 migliaia e si riferiscono per Euro 189 migliaia a risconti di diversa natura in capo alla controllata Borgo, principalmente relativi ad affitti attivi di competenza 2007.

Non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore a cinque esercizi.

#### **Conti d'ordine**

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 1.343 migliaia e sono costituiti da fidejussioni e garanzie rilasciate da società del Gruppo Vailog a favore di terzi, principalmente rappresentate da:

- una fideiussione emessa da Banco di Sicilia S.p.A. a favore Castel San Giovanni 2 S.r.l. per Euro 650 migliaia, per la realizzazione dell'edificio "Bologna 2, area 9.4" presso l'Interporto di Bologna;
- una garanzia bancaria rilasciata da Banca Intesa S.p.A. a favore di Castel San Giovanni 1 S.r.l. per Euro 690 migliaia, per la realizzazione dell'Edificio I" del parco logistico di Castel San Giovanni (PC).

### Valore della produzione

Ammonta complessivamente a Euro 28.154 migliaia e risulta così costituito:

<b>dati in migliaia di Euro</b>	<b>31/12/2006</b>
Ricavi delle prestazioni	21.304
Variaz. prodotti in corso lav.	-
Variaz.Lavori in corso	1.215
Altri ricavi e proventi	5.635
<b>Totale</b>	<b>28.154</b>

I ricavi conseguiti dal Gruppo Vailog, pari complessivamente a Euro 21.304 migliaia, sono principalmente rappresentati dai ricavi derivanti dall'attività di "Promozione e valorizzazione immobiliare". Le altre due aree di attività in cui il Gruppo Vailog consegue ricavi minori sono quella di "Progettazione e realizzazione immobiliare" e di "Gestione immobiliare".

Gli "Altri ricavi" dell'attività di promozione e valorizzazione immobiliare sono principalmente costituiti dalla plusvalenza realizzata dalla vendita a terzi di un complesso industriale.

### Costi della produzione

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 20.855 migliaia e risultano così costituiti:

<b>dati in migliaia di Euro</b>	<b>31/12/2006</b>
Costi della Produzione:	
delle materie	18.572
per servizi	1.930
per godimento di beni di terzi	150
Per il personale:	
salari e stipendi	120
oneri sociali	33
tfr	8
altri costi	1
Ammortamenti e svalutazioni	
ammortamento immobilizzazioni immateriali	1
ammortamento immobilizzazioni materiali	9
svalutazione crediti	-
Variazione delle rimanenze di terreni	(518)
Oneri diversi di gestione	549
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>20.855</b>

### Proventi ed oneri finanziari

Sono negativi per Euro 627 migliaia e sono costituiti da:

- proventi finanziari per Euro 46 migliaia, così dettagliati:

<b>dati in migliaia di Euro</b>	<b>31/12/2006</b>
Interessi attivi bancari	13
Utili su cambi	33
<b>Totale</b>	<b>46</b>

- interessi passivi ed altri oneri finanziari per Euro 673 migliaia, così dettagliati:

<b>dati in migliaia di Euro</b>	<b>31/12/2006</b>
Interessi passivi su conti correnti bancari	147
Interessi pass. su aperture di credito ipotecarie	469
Interessi passivi moratori	57
<b>Totale</b>	<b>673</b>

Gli interessi passivi su aperture di credito ipotecario si riferiscono principalmente agli interessi maturati nel corso dell'esercizio sul finanziamento a medio-lungo con scadenza a dicembre 2008 in capo a Borgo, pari a Euro 11.570 migliaia al 31 dicembre 2006.

#### **Imposte sul reddito d'esercizio**

Ammontano ala 31 dicembre 2006 a Euro 2.993 migliaia e si riferiscono interamente ad imposte correnti.

#### **4.1 Tavola comparativa degli stati patrimoniali e dei conti economici riclassificati relativi agli ultimi due esercizi chiusi dalla società acquisita.**

Non applicabile in quanto Vailog è venuta ad esistenza in data 14 maggio 2007 per effetto dell'iscrizione presso il registro delle Imprese di Milano dell'atto di costituzione mediante conferimento di ramo di azienda effettuato in data 2 maggio 2007 da parte di Vailog VIL.

## 5 Dati economici, patrimoniali e finanziari *pro-forma* della Società

Il presente Paragrafo include il documento relativo allo stato patrimoniale ed al conto economico consolidati *pro-forma* per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, corredato dalle relative note esplicative, così come approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 24 maggio 2007. In allegato, inoltre, è riportata la relazione emessa dalla Società di Revisione su tale documento.

### 5.1 Stato Patrimoniale e conto economico consolidati *pro-forma* al 31 dicembre 2006 e relative note esplicative

#### 1. Schemi di stato patrimoniale e conto economico consolidati *pro-forma* al 31 dicembre 2006

Si riporta di seguito lo schema di stato patrimoniale consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2006 relativo al gruppo RDM Realty S.p.A. (di seguito "Gruppo RDM Realty") che simula gli effetti patrimoniali dell'acquisizione di Vailog S.r.l. (di seguito "Vailog"), come se fosse virtualmente avvenuta il 31 dicembre 2006.

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Saldi consolidati carve-out gruppo VAILLOG al 31.12.2006	Aggregato	RETTIFICHE PRO-FORMA				Saldi consolidati gruppo RDM Realty PRO-FORMA
				Acquisizione di VAILLOG S.r.l.	Consolidamento proporzionale di BORGIO S.r.l.	Rilevazione delle attività e delle passività al fair value e scritture IFRS del gruppo VAILLOG	Annullamento della partecipazione di VAILLOG S.r.l. in RDM Realty S.p.A.	
<b>ATTIVITA'</b>								
<b>Attività non correnti</b>								
Immobilizzazioni materiali	11.991	39	12.030	-	(4)	-	-	12.026
Investimenti immobiliari	25.507	-	25.507	-	-	(3.828)	-	21.679
Avviamento	-	-	-	-	-	-	17.741	17.741
Altre Immobilizzazioni immateriali	26.179	4	26.183	-	-	-	-	26.183
Partecipazioni	-	-	-	29.546	-	-	(29.546)	-
Crediti finanziari verso contollate	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte anticipate	406	-	406	-	-	-	-	406
Strumenti derivati	56	-	56	-	-	-	-	56
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri crediti	16	125	141	-	-	-	-	141
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>64.155</b>	<b>168</b>	<b>64.323</b>	<b>29.546</b>	<b>(4)</b>	<b>(3.828)</b>	<b>(11.805)</b>	<b>78.232</b>
<b>Attività correnti</b>								
Rimanenze	35.108	23.670	58.778	-	(6.323)	17.076	-	69.531
Crediti commerciali	348	211	559	-	-	-	-	559
Altri crediti	10.849	480	11.329	-	47	-	-	11.376
Imposte anticipate	-	-	-	-	-	-	-	-
Strumenti derivati	6	-	6	-	-	-	-	6
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	11.977	247	12.224	(4.332)	-	-	-	7.892
<b>Totale attività correnti</b>	<b>58.288</b>	<b>24.608</b>	<b>82.896</b>	<b>(4.332)</b>	<b>(6.276)</b>	<b>17.076</b>	<b>-</b>	<b>89.364</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>122.443</b>	<b>24.776</b>	<b>147.219</b>	<b>25.214</b>	<b>(6.280)</b>	<b>13.248</b>	<b>(11.805)</b>	<b>167.596</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>								
<b>Patrimonio netto</b>	<b>79.044</b>	<b>3.315</b>	<b>82.359</b>	<b>-</b>	<b>177</b>	<b>8.313</b>	<b>(11.805)</b>	<b>79.044</b>
<b>Passività non correnti</b>								
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.996	11.820	31.816	15.880	(5.785)	-	-	41.911
Strumenti derivati	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte differite	12.198	410	12.608	-	(205)	4.935	-	17.338
Fondo TFR	173	2	175	-	-	-	-	175
Fondi rischi e oneri a lungo	1.752	-	1.752	-	-	-	-	1.752
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>34.119</b>	<b>12.232</b>	<b>46.351</b>	<b>15.880</b>	<b>(5.990)</b>	<b>4.935</b>	<b>-</b>	<b>61.176</b>
<b>Passività correnti</b>								
Debiti verso banche e altri finanziatori	1.705	1.417	3.122	-	(49)	-	-	3.073
Strumenti derivati	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali	596	5.857	6.453	-	(20)	-	-	6.433
Altri debiti	6.979	1.955	8.934	9.334	(398)	-	-	17.870
Imposte correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi e oneri a breve	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>9.280</b>	<b>9.229</b>	<b>18.509</b>	<b>9.334</b>	<b>(467)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.376</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>122.443</b>	<b>24.776</b>	<b>147.219</b>	<b>25.214</b>	<b>(6.280)</b>	<b>13.248</b>	<b>(11.805)</b>	<b>167.596</b>

Si riporta di seguito lo schema di conto economico consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2006 relativo al Gruppo RDM Realty che simula gli effetti economici dell'acquisizione di Vailog e di Adriatica Turistica S.p.A. (di seguito "Adriatica Turistica"), come se fossero entrambe virtualmente avvenute il 1 gennaio 2006.

CONTO ECONOMICO (dati in Euro migliaia)	Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Saldi aggregati gruppo Adriatica Turistica al 31.12.2006	Saldi consolidati carve-out gruppo Vailog al 31.12.2006	Aggregato	Rettifiche PRO-FORMA e di consolidamento	Saldi consolidati gruppo RDM Realty PRO- FORMA
Ricavi di vendita	658	4.310	21.304	26.272	(450)	25.822
Altri ricavi	3.618	8.161	5.635	17.414	(8.075)	9.339
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	-	1.733	1.733	-	1.733
Costi per materie prime e servizi	(470)	(2.595)	(20.652)	(23.717)	1.366	(22.351)
Costo del personale	(615)	(895)	(162)	(1.672)	80	(1.592)
Altri costi operativi	(139)	(616)	(549)	(1.304)	62	(1.242)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-
Proventi (oneri) atipici	-	(292)	(7)	(299)	-	(299)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.052</b>	<b>8.073</b>	<b>7.302</b>	<b>18.427</b>	<b>(7.017)</b>	<b>11.410</b>
Ammortamenti	(148)	(513)	(10)	(671)	(694)	(1.365)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(14)	(37)	-	(51)	(6)	(57)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>2.890</b>	<b>7.523</b>	<b>7.292</b>	<b>17.705</b>	<b>(7.717)</b>	<b>9.988</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:	(616)	(224)	(627)	(1.467)	(519)	(1.986)
Proventi da partecipazioni	-	709	-	709	-	709
Altri proventi (oneri)	-	-	-	-	-	-
Imposte	(622)	(585)	(2.993)	(4.200)	675	(3.525)
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>1.652</b>	<b>7.423</b>	<b>3.672</b>	<b>12.747</b>	<b>(7.561)</b>	<b>5.186</b>

## 2. Note esplicative

### Premessa.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico consolidati *pro-forma* sono stati redatti in relazione al progetto di acquisizione da parte di RDM Realty della totalità delle azioni di Vailog e in relazione al progetto di quotazione delle nuove azioni emesse a fronte del conferimento da parte di Piovesana Holding S.p.A. (di seguito "Piovesana Holding") del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica con contestuale aumento di capitale di RDM Realty a favore di Piovesana Holding stessa.

L'operazione di acquisizione di Adriatica Turistica ha comportato, tra le altre cose, la preparazione da parte di RDM Realty di un prospetto informativo di quotazione redatto ai sensi degli artt. 52 e seguenti del Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n.58, concernente la disciplina degli Emittenti, adottato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.

L'operazione di acquisizione di Vailog ha, inoltre, comportato la preparazione di un documento informativo redatto ai sensi dell'art. 71 del suddetto Regolamento Consob, essendo Vailog un'operazione rilevante per il Gruppo RDM Realty.

### Acquisizione di Vailog S.r.l.

Vailog è 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 ramo d'azienda (di seguito "Conferimento") effettuato in data 2 maggio 2007 da parte di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l..

La neocostituita Vailog, beneficiaria del Conferimento, 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*.

Le partecipazioni possedute da Vailog a seguito del Conferimento sono le seguenti:

Denominazione	Sede legale	% di possesso		tramite
		diretto	indiretto	
BORGIO S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3	100,00		
CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTICA S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3	50,00		
SOCIETA' AGRICOLA PIEVETTA S.r.l.	Assago (MI) - Strada 3, Palazzo B3		50,00	CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTICA S.r.l.
S.C. UNION BUSINESS CONSULTING S.r.l.	Bucarest (Romania) - 1-st district		50,00	CASTEL SAN GIOVANNI IMMOBILIARE LOGISTICA S.r.l.

Borgio S.r.l. (di seguito "Borgio"), alla data del 31 dicembre 2006, 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 Logistica S.r.l. (di seguito "Castel San Giovanni Immobiliare"), alla data del 31 dicembre 2006, 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.

Società Agricola Pievetta S.r.l. (di seguito "Agricola Pievetta"), società integralmente controllata da Castel San Giovanni Immobiliare, è, alla data del 31 dicembre 2006, direttamente proprietaria di un'area attualmente 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 e ai terreni di proprietà della controllante Castel San Giovanni Immobiliare.

S.C. Union Business Consulting S.r.l. (di seguito "UBC") svolge la propria attività in Romania ed è proprietaria di terreni siti in Sinesti (Bucarest Est) per una superficie complessiva mq. 491.313, alla data del 31 dicembre 2006.

Con riferimento a Borgio, si segnala che in data 21 aprile 2006, è stato sottoscritto un accordo tra Vailog e Castel San Giovanni Immobiliare per la cessione a quest'ultima, che ne gestirà il progetto di sviluppo, dell'intera partecipazione detenuta dalla stessa Vailog in Borgio ad un valore pari ad Euro 720 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 Borgio dall'attuale 100% al 50% per il tramite di Castel San Giovanni Immobiliare.

Le immobilizzazioni materiali possedute direttamente da Vailog, alla data del 31 dicembre 2006, a seguito del Conferimento sono le seguenti:

- un terreno edificabile per una superficie pari a circa 76.756 mq localizzato nel Comune di Anagni, in provincia di Frosinone;
- un terreno sito in Pavia per una superficie pari a 2.370 mq;
- un terreno sito in Castel San Giovanni (PC) di 15.310 mq;
- nonché una parte dell'immobile in corso di realizzazione nel Comune di Bentivoglio (BO). Si segnala che il terreno inerente a quest'ultimo non è stato oggetto del Conferimento.

Al fine di illustrare le modalità ed i termini dell'acquisizione di Vailog è necessario ripercorrere le seguenti operazioni:

- a) in data 24 aprile 2007 è stata sottoscritta una lettera di intenti non vincolante tra RDM Realty S.p.A. (di seguito "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 di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. oggetto del Conferimento. La suddetta lettera di intenti prevede l'acquisto, in più *tranches*, dell'intero capitale sociale di tale società, ad un prezzo pari ad Euro 29.046 migliaia;

- 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 entro la data di sottoscrizione del relativo contratto definitivo del 70% di Vailog (prevista entro il 31 maggio 2007), pari a circa Euro 20.332 migliaia – di cui Euro 2.000 migliaia, versati alla data di sottoscrizione del suddetto contratto preliminare – mentre il residuo 30%, pari a circa Euro 8.714 migliaia 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 contestuale versamento del conguaglio della parte in contanti del prezzo pattuito pari a Euro 18.332 migliaia;

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 16.000 migliaia, con scadenza 31 ottobre 2008, erogato in data 31 maggio 2007 da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A..

#### Acquisizione di Adriatica Turistica S.p.A.

Adriatica Turistica è la società *holding* del gruppo Adriatica Turistica e non svolge direttamente attività operativa se non con riferimento (i) alla gestione di n.17 posti barca detenuti dei quali n.5 affittati; (ii) alla gestione del centro *Sporting*; ed (iii) all'affitto di immobili ad uso commerciale e portuale. Al 31 dicembre 2006 le società facenti parte del gruppo Adriatica Turistica sono le seguenti:

Denominazione	Sede legale	% di possesso	
		diretto	indiretto
Adriatica Marina S.p.A.	Lignano Sabbiadoro (UD) - località Punta Faro	100,00	-
S.A.L.T. S.r.l	Lignano Sabbiadoro (UD) - località Punta Faro	100,00	-

Adriatica Marina per lo sviluppo di iniziative turistico – portuali S.p.A. (di seguito “Adriatica Marina”) detiene una concessione che le garantisce: (i) la disponibilità e la gestione di n.503 posti barca di diversa dimensione concessi in locazione con contratti a scadenza annuale; (ii) la disponibilità e la gestione di n.195 posti auto con contratti di locazione annuale e di n.118 posti auto dati in locazione con contratti stagionali e (iii) la disponibilità di un'area a destinazione prevalentemente industriale e direzionale costituita da capannoni, laboratori, uffici e negozi locati a terzi.

Servizi e Amministrazione Lignano Terramare S.r.l. (di seguito “S.A.L.T.”) svolge attività di gestione del porto turistico di Marina di Punta Faro (UD) fornendo servizi amministrativi e portuali alle società proprietarie delle concessioni ed ai proprietari delle abitazioni e dei posti barca.

Al fine di illustrare le modalità ed i termini dell'acquisizione di Adriatica Turistica è necessario ripercorrere le seguenti operazioni:

- a) in data 15 dicembre 2005, Reno De Medici S.p.A., nell'interesse della beneficiaria RDM Realty, ha formulato agli azionisti di Adriatica Turistica una proposta irrevocabile di acquisto del 100% del capitale della stessa, successivamente integrata in data 25 luglio 2006. Il prezzo preliminarmente concordato tra le parti era stato convenuto in Euro 40.000 migliaia, determinato sulla base di un valore degli *asset* pari a Euro 42.000 migliaia e di una posizione finanziaria netta consolidata del gruppo Adriatica Turistica stimata negativa per Euro 2.000 migliaia;

- b) in data 20 ottobre 2006 il consiglio di amministrazione di RDM Realty ha approvato la suddetta acquisizione proponendola all'Assemblea ordinaria e straordinaria dei Soci, rideterminando il prezzo d'acquisto della partecipazione in Euro 38.400 migliaia sulla base di un peggioramento al 30 giugno 2006 della posizione finanziaria netta consolidata del gruppo Adriatica Turistica di Euro 1.600 migliaia. Sempre in pari data si è provveduto alla firma del contratto di compravendita, condizionato al parere dell'Assemblea, ed al versamento di un acconto di Euro 4.000 migliaia. Le intese contrattuali prevedevano che il prezzo di Adriatica Turistica venisse corrisposto nelle seguenti modalità:
- i) quanto ad Euro 19.200 migliaia in contanti a fronte dell'acquisto del 50% delle azioni di Adriatica Turistica. Si segnala che Euro 15.000 migliaia sono già stati versati a Piovesana Holding ed a Kefalos S.A. azionisti di Adriatica Turistica mentre il saldo di Euro 4.200 migliaia sarà corrisposto entro il 30 settembre 2007;
  - ii) quanto ad Euro 19.200 migliaia in azioni di RDM Realty rivenienti da un aumento di capitale liberato a fronte del conferimento del 50% del capitale di Adriatica Turistica da parte dei soci di quest'ultima. Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty del 20 ottobre 2006 ha definitivamente in Euro 0,05 il prezzo di emissione delle nuove azioni da proporre all'Assemblea Straordinaria dei Soci, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo, e quindi in n. 384.000.040 le nuove azioni da emettere a fronte del suddetto conferimento;
- c) in data 30 novembre 2006, l'Assemblea Straordinaria dei Soci di RDM Realty ha approvato le modalità ed i termini della suddetta acquisizione come descritta in precedenza;
- d) in data 5 dicembre 2006, si è perfezionato l'acquisto del 100% di Adriatica Turistica con il versamento di Euro 11.000 migliaia ed il contestuale aumento di capitale, tramite l'emissione di n. 384.000.040 nuove azioni, riservato a Piovesana Holding, azionista di riferimento di Adriatica Turistica, a fronte del conferimento da parte di quest'ultima del 50% del capitale sociale della stessa Adriatica Turistica. Si segnala che residua un debito pari a Euro 4.200 migliaia verso gli acquirenti, che sarà saldato entro il 30 settembre 2007;
- e) in data 28 dicembre 2006, Adriatica Turistica ha ceduto l'intera partecipazione (54,52%) detenuta nella società Bibione Terme S.p.A. (di seguito "Bibione Terme") ad un gruppo di imprenditori locali per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia. Gli acquirenti hanno versato al momento della stipula Euro 2.000 migliaia in contanti, mentre il saldo, pari ad Euro 9.500 migliaia è garantito da fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. e sarà pagato entro il 30 giugno 2007.

### 2.1 Scopo della presentazione dei dati pro-forma

Lo scopo della presentazione dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati *pro-forma* (di seguito "Prospetti *pro-forma*" o "Dati *pro-forma*") del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006 è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con quelli utilizzati in sede di predisposizione del bilancio consolidato di fine anno e conformi alla normativa di riferimento:

- i) nello stato patrimoniale consolidato *pro-forma* gli effetti patrimoniali e finanziari dell'operazione di acquisizione di Vailog, così come se fosse già virtualmente avvenuta al 31 dicembre 2006; e
- ii) nel conto economico consolidato *pro-forma* gli effetti economici delle operazioni di acquisizione di Vailog e di Adriatica Turistica, così come se fossero già virtualmente avvenute al 1 gennaio 2006.

Per chiarezza, si ricorda che i saldi patrimoniali delle società appartenenti al gruppo Adriatica Turistica erano già presenti nello stato patrimoniale consolidato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006, mentre le voci del conto economico consolidato alla medesima data riportano solo il contributo di un mese con riguardo a tali attività, essendosi perfezionata l'acquisizione in data 5 dicembre 2006.

I Prospetti *pro-forma* rappresentano il risultato dell'applicazione di specifiche ipotesi come riportato nel successivo paragrafo. Tali ipotesi non sono da ritenersi necessariamente rappresentative dei risultati che si otterrebbero qualora le operazioni considerate nella redazione dei Dati *pro-forma* fossero realmente avvenute alle suddette date di riferimento.

I Dati *pro-forma* non riflettono situazioni prospettiche in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili delle operazioni di acquisizione e delle operazioni ad essa correlate.

## 2.2 Principi contabili e criteri di valutazione adottati per la redazione dei dati *pro-forma*

I dati riportati sono stati predisposti sulla base dei principi di redazione dei dati *pro-forma* contenuti nella Comunicazione Consob n° 1052803 del 5 luglio 2001, al fine di riflettere retroattivamente, sulla base del bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006, i teorici effetti delle operazioni di acquisizione di Vailog e di Adriatica Turistica come descritto nel precedente paragrafo "2.1 Scopo della presentazione dei dati *pro-forma*".

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati per la predisposizione delle rettifiche *pro-forma* sono omogenei a quelli utilizzati dal Gruppo RDM Realty per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006.

Si segnala che, come descritto di seguito, ai fini della contabilizzazione dell'acquisizione di Vailog è stato adottato il "*purchase method*", in base al principio contabile internazionale IFRS 3 "*Business combination*", e che il processo di "*purchase price allocation*" è stato effettuato in modo provvisorio sulla base di informazioni preliminari disponibili e riflette gli effetti dello stesso così come se l'acquisizione e le operazioni correlate si fossero concluse per quanto riguarda gli effetti patrimoniali e finanziari, al 31 dicembre 2006 e, per gli effetti economici, al 1 gennaio 2006. Tale processo, come previsto dal principio contabile internazionale IFRS 3, verrà completato successivamente all'acquisizione della partecipazione e, conseguentemente, alla sua conclusione i *fair value* definitivi delle attività acquisite e delle passività e passività potenziali assunte potrebbero discostarsi anche significativamente da quelli utilizzati nei presenti Dati *pro-forma*, con conseguenti effetti sul valore dell'avviamento e del patrimonio netto consolidato.

## 2.3 Ipotesi di base adottate per la redazione dei dati *pro-forma*

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

- bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 del Gruppo RDM Realty, predisposto in accordo con gli *International Financial Reporting Standards* (di seguito "IFRS"), adottati dall'Unione Europea e assoggettato a revisione contabile dalla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 23 marzo 2007;
- bilancio consolidato del gruppo Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. predisposto in accordo con il D.Lgs 127/91 ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) e assoggettato a revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.;
- bilancio *carve-out* del gruppo Vailog al 31 dicembre 2006, ottenuto dal bilancio consolidato del gruppo Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. di cui al punto precedente e predisposto in accordo con i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC, corredato delle relative note esplicative e della relazione della società di revisione, emessa in data 21 maggio 2007;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006 di Adriatica Turistica, predisposto in accordo con il codice civile ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e assoggettato a revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 9 marzo 2007;
- bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006 di Adriatica Marina, predisposto in accordo con il codice civile ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e assoggettato a

revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 9 marzo 2007;

- bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006 di S.A.L.T., predisposto in accordo con il codice civile ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e assoggettato a revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 9 marzo 2007.

Le principali ipotesi di base poste in essere sono di seguito riportate:

1. le attività e le passività del gruppo Vailog vengono assunte al 100%, in virtù dell'impegno da parte di RDM Realty ad acquisire il restante 30% di Vailog entro il 30 aprile 2008;
2. Il costo dell'aggregazione aziendale derivante dall'acquisizione di Vailog è stato determinato in complessivi Euro 29.546 migliaia, relativi per Euro 29.046 migliaia al prezzo concordato per il 100% di Vailog; e per Euro 500 migliaia ai costi accessori all'operazione stimati.  
Si è ipotizzato, infatti, di pagare in contanti l'importo che non è stato corrisposto al *closing* – pari a Euro 8.714 migliaia – relativo al restante 30% di Vailog e non si è proceduto ad effettuare alcuna attualizzazione di detto importo.  
Si ricorda, infatti, che RDM Realty, a sua scelta, potrà procedere al pagamento della partecipazione residua o in contanti o grazie ad un aumento di capitale riservato che dovrà essere emesso ad un prezzo minimo per azione pari a Euro 5. Tuttavia, non essendo ancora stati esattamente definiti i termini dell'eventuale aumento di capitale, l'unica strada percorribile tecnicamente per rappresentare l'acquisto della partecipazione residua è stata quella di simulare l'acquisto tramite pagamento in contanti;
3. le attività materiali ed immateriali inerenti le società del gruppo Adriatica Turistica sono state iscritte al *fair value* alla data di acquisizione. Pertanto l'ammortamento delle suddette attività è stato stimato sulla base di tale nuovo valore;
4. la cessione della partecipazione detenuta in Bibione Terme, effettuata nel corso del 2006, e la relativa plusvalenza sono state contabilizzate nel conto economico *pro-forma* in linea con quanto rilevato nel bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006;

#### 2.4 Rettifiche *pro-forma* effettuate

Sulla base delle ipotesi sopra descritte si è proceduto alla costruzione dei Dati *pro-forma* attraverso l'utilizzo dei dati estratti dai prospetti contabili indicati nel precedente paragrafo "2.3 *Ipotesi di base adottate per la redazione dei dati pro-forma*" e la successiva rilevazione degli aggiustamenti *pro-forma* e di consolidamento.

La predisposizione dello stato patrimoniale consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2006 è stata rappresentata nelle seguenti colonne:

1. la colonna "Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006" mostra lo stato patrimoniale consolidato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006 predisposto in conformità gli IFRS adottati dall'Unione Europea;
2. la colonna "Saldi consolidati *carve-out* gruppo VAILOG al 31.12.2006" mostra lo stato patrimoniale *carve-out* del gruppo Vailog al 31 dicembre 2006 ottenuto dal bilancio consolidato del gruppo Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. alla medesima data e predisposto in accordo con i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e riclassificato secondo gli schemi previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea;

3. la colonna "Aggregato" rappresenta la somma algebrica delle precedenti due colonne;
4. la colonna "Acquisizione di VAILOG S.r.l." riflette gli effetti dell'acquisto da parte di RDM Realty della partecipazione in Vailog. Tale acquisto ha originato le seguenti rettifiche *pro-forma*:
  - nella voce "Partecipazioni" è stato iscritto, sulla base delle ipotesi precedentemente descritte, il valore di carico della partecipazione determinato come segue, in accordo a quanto previsto dal "*purchase method*":

(dati in Euro migliaia)	
prezzo di acquisto:	
- componente in contanti (70%)	20.332
- componente da corrispondere (30%)	8.714
costi accessori all'operazione	500
<b>costo dell'aggregazione aziendale</b>	<b>29.546</b>

- nella voce "disponibilità liquide" sono state rilevate i) l'entrata di cassa relativa al finanziamento, pari a Euro 16.000 migliaia, erogato da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. a RDM Realty; e ii) l'uscita di cassa corrispondente al pagamento della componente in contanti del prezzo d'acquisto, pari a Euro 20.332 migliaia;
  - tra i "Debiti verso banche e altri finanziatori (non correnti)" è stato rilevato il debito verso Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., relativo al suddetto finanziamento, contabilizzato, secondo la metodologia del costo ammortizzato, al netto dei relativi oneri accessori, pari complessivamente a Euro 120 migliaia;
  - nella voce "Altri debiti (correnti)" sono stati rilevati i) il debito relativo al residuo 30% di Vailog pari a Euro 8.714 migliaia, corrispondente all'importo da versare (entro il 30 aprile 2008) nell'opzione di pagamento in contanti; ii) il debito relativo ai costi accessori all'operazione di acquisizione, stimati in Euro 500 migliaia; e iii) il debito relativo agli oneri accessori al finanziamento di cui al punto precedente per complessivi Euro 120 migliaia;
5. la colonna "Consolidamento proporzionale di BORGIO S.r.l." riflette gli effetti del consolidamento al 50% secondo il metodo proporzionale, in sostituzione di quello integrale applicato nel bilancio *carve-out* del gruppo Vailog, della partecipazione detenuta in Borgo a seguito del trattamento contabile in base agli IFRS dell'opzione di acquisto concessa a Castel San Giovanni Immobiliare, precedentemente descritta;
  6. la colonna "Rilevazione delle attività e delle passività al *fair value* e scritture IFRS del gruppo VAILOG" riflette la riclassifica alla voce "Rimanenze" dalla voce "Investimenti immobiliari" di Euro 3.828 migliaia relativi ai terreni per un'iniziativa immobiliare nel Comune di Magenta e la rilevazione delle attività, passività e passività potenziali identificabili del gruppo Vailog che soddisfano i criteri di rilevazione previsti dall'IFRS 3 ai relativi *fair value*.

Di seguito sono elencate le rettifiche *pro-forma* originatesi da tale processo:

- la voce "Rimanenze" include l'adeguamento al *fair value* dei terreni di proprietà del gruppo Vailog, così come di seguito dettagliato:

<b>società proprietaria</b>	<b>località terreno</b>	<b>book value al 31.12.2006</b>	<b>fair value</b>	<b>adeguamento al fair value</b>
(dati in Euro migliaia)				
BORGO *	Agognate (NO)	6.323	11.500	5.177
VAILOG	Anagni (FR)	1.034	3.800	2.766
CASTEL SAN GIOVANNI *	Castel San Giovanni (PC)	3.398	5.450	2.052
UBC *	Sinesti (Bucarest - Romania)	418	2.250	1.832
AGRICOLA PIEVETTA *	Castel San Giovanni (PC)	910	2.250	1.340
CASTEL SAN GIOVANNI *	Castel San Giovanni (PC)	169	250	81
	<b>totale</b>	<b>12.252</b>	<b>25.500</b>	<b>13.248</b>

(\*) I valori dei terreni indicati nella suddetta tabella rappresentano la quota di competenza del gruppo Vailog, pari al 50%.

- nella voce "Imposte differite" sono state iscritte le passività per imposte differite rilevate sulle differenze temporanee imponibili generatesi a seguito dell'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale;
  - la voce "Patrimonio Netto" riflette l'impatto dell'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale di cui ai punti precedenti;
7. la colonna "Annullamento della partecipazione di VAILOG S.r.l. in RDM Realty S.p.A." riflette gli effetti contabili relativi al consolidamento del gruppo Vailog nel Gruppo RDM Realty, che comporta lo storno del valore di carico della partecipazione e la conseguente elisione della corrispondente quota di patrimonio netto con contestuale rilevazione dell'avviamento, determinato con il "purchase method", come di seguito dettagliato:

	(dati in Euro migliaia)
Patrimonio netto contabile gruppo VAILOG al 31 dicembre 2006 (*)	3.492
adeguamento al fair value delle "Rimanenze"	13.248
imposte differite	(4.935)
<b>fair value patrimonio netto gruppo VAILOG al 31 dicembre 2006</b>	<b>11.805</b>
<b>costo dell'aggregazione aziendale</b>	<b>29.546</b>
<b>goodwill (badwill)</b>	<b>17.741</b>

(\*) rettificato per tenere conto dell'effetto del consolidamento proporzionale di Borgo

8. la colonna "Saldi consolidati gruppo RDM Realty *pro-forma*" evidenzia lo stato patrimoniale consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2006 come risultato della somma delle precedenti colonne.

La predisposizione del conto economico consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2006 è stata rappresentata nelle seguenti colonne:

1. la colonna "Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006" mostra il conto economico consolidato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006 predisposto in conformità gli IFRS adottati dall'Unione Europea;
2. la colonna "Saldi aggregati gruppo Adriatica Turistica" mostra il conto economico aggregato delle società del gruppo Adriatica Turistica al 31 dicembre 2006, risultante dalla somma algebrica dei conti economici di Adriatica Turistica, Adriatica Marina e S.A.L.T. al 31 dicembre 2006 predisposti in accordo con il codice civile ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e riclassificati secondo gli schemi previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea;

3. la colonna "Saldi consolidati *carve-out* gruppo VAILLOG al 31.12.2006" mostra il conto economico *carve-out* del gruppo Vaillog al 31 dicembre 2006 ottenuto dal bilancio consolidato del gruppo Vaillog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. alla medesima data e predisposto in accordo con i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e riclassificato secondo gli schemi previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea;
4. la colonna "Aggregato" rappresenta la somma algebrica delle precedenti due colonne;
5. la colonna "Rettifiche PRO-FORMA e di consolidamento" rappresenta la somma algebrica dei seguenti aggiustamenti:
  - elisioni dei rapporti economici tra le società del gruppo Adriatica Turistica: tale aggiustamento ha comportato una rettifica in diminuzione nella voce "Altri ricavi" per Euro 1.263 migliaia ed una rettifica di pari importo in diminuzione della voce "Costi per materie prime e servizi";
  - storno del contributo al conto economico consolidato del gruppo RDM Realty da parte Adriatica Turistica, Adriatica Marina e S.A.L.T. relativo al mese di dicembre del 2006 (già incluso nella colonna n.1). In considerazione del fatto che l'acquisizione si è perfezionata il 5 dicembre 2006 il conto economico consolidato di RDM Realty, al 31 dicembre 2006 predisposto in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, includeva un mese di conto economico delle entità facenti parte dell'aggregazione aziendale non cedute prima del 31 dicembre 2006. Tale aggiustamento ha comportato le seguenti rettifiche:

voce rettificata	(dati in Euro migliaia)
Ricavi di vendita	(341)
Altri ricavi	(2.476)
Costi per servizi	67
Costo del personale	73
Altri costi operativi	53
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.624)</b>
Ammortamenti	99
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(6)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(2.531)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:	14
Imposte	148
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(2.391)</b>

- adeguamento del valore della plusvalenza iscritta nel bilancio d'esercizio di Adriatica Turistica per la cessione della partecipazione detenuta in Bibione Terme al valore iscritto nel bilancio consolidato di RDM Realty. Tale adeguamento ha comportato una rettifica in diminuzione della voce "Altri ricavi" per Euro 4.366 migliaia. La plusvalenza a livello consolidato, pari a Euro 2.470 migliaia, è stata determinata come la differenza tra il prezzo di cessione ed il *fair value* netto delle attività e delle passività cedute rilevato alla data di cessione;
- iscrizione della quota di ammortamento delle attività materiali ed immateriali inerenti le società del gruppo Adriatica Turistica determinato sulla base di un costo d'acquisto rappresentato dal *fair value* delle stesse attività materiali ed immateriali alla data di acquisizione (si veda il precedente paragrafo "2.3 Ipotesi di base adottate per la redazione dei Dati pro-forma"). Tale rettifica ha comportato un incremento della voce "Ammortamenti" per Euro 794 migliaia e l'iscrizione del relativo effetto fiscale teorico nella voce "Imposte" per Euro 296 migliaia;

- l'effetto del consolidamento al 50% secondo il metodo proporzionale della società Borgo ha comportato lo storno i) di ricavi di vendita per Euro 109 migliaia; ii) di costi operativi e ammortamenti per Euro 53 migliaia; e iii) di interessi passivi per Euro 233 migliaia;
  - iscrizione di oneri finanziari per complessivi Euro 766 migliaia, relativi i) per Euro 686 migliaia al finanziamento concesso da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., in relazione all'operazione di acquisizione di Vailog, determinati sulla base delle effettive condizioni del suddetto finanziamento, come se esso fosse già stato virtualmente erogato al 1 gennaio 2006; e ii) per Euro 80 migliaia agli oneri accessori al suddetto finanziamento rivenienti dalla contabilizzazione dello stesso secondo il metodo del costo ammortizzato. E' stato iscritto nella voce "Imposte" l'effetto fiscale teorico relativo ai suddetti oneri finanziari, pari a Euro 253 migliaia.
6. la colonna "Saldo consolidati gruppo RDM Realty *pro-forma*" evidenzia il conto economico consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2006 come risultato della somma delle precedenti colonne.

## 5.2 Indicatori *pro-forma* per azione della Società

### 5.2.1 Dati storici e *pro-forma* per azione al 31 dicembre 2006

Si riportano di seguito i dati storici e *pro-forma* per azione del Gruppo RDM Realty (come *infra* definito) al 31 dicembre 2006.

Dati consolidati del Gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Euro/az.
Risultato netto per azione	0,1757
Cash flow per azione	1,2206

Dati consolidati <i>pro-forma</i> del Gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Euro/az.
Risultato netto per azione	0,5516

I dati per azione sopra riportati sono stati calcolati sulla base di n. 9.401.782 azioni, corrispondenti al numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel corso dell'esercizio 2006, anche tenuto conto dell'operazione di raggruppamento delle azioni RDM Realty (come *infra* definita) effettuata in data 5 febbraio 2007.

Si segnala che non è stato predisposto il rendiconto finanziario *pro-forma* al 31 dicembre 2006 poiché non ritenuto rappresentativo e non è stato pertanto possibile effettuare il ricalcolo del *cash flow* per azione *pro-forma*.

Si segnala infine che il risultato netto ed il *cash flow* del Gruppo RDM Realty (come *infra* definito) si riferiscono al periodo 21 giugno – 31 dicembre 2006 in quanto la Società (come *infra* definita) è venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006 con l'iscrizione dell'atto di scissione nel registro delle imprese di Milano, in seguito all'operazione di scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici S.p.A. e che per lo stesso motivo non è possibile fornire dati storici comparativi.

### **5.3 Relazione della Società di Revisione**

La relazione della Società di Revisione concernente l'esame dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati *pro-forma* del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006 attestante la ragionevolezza delle ipotesi di base utilizzate per la redazione dei dati *pro-forma*, la corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché la correttezza dei principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi dati è allegata al presente Documento Informativo.

## **6 Prospettive dell'Emittente e del Gruppo RDM Realty**

### **6.1 Indicazioni generali sull'andamento degli affari dalla chiusura dell'esercizio 2006**

#### **6.1.1 Tendenze registrate e previste**

Data la tipologia di attività e trattandosi di società di recente costituzione, che ha chiuso il primo esercizio al 31 dicembre 2006, non esistono dati relativi all'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e relativi all'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita.

Con riferimento alla evoluzione della struttura finanziaria si segnala che, come descritto in precedenza, Il fabbisogno finanziario connesso all'Acquisizione Vailog è stato coperto in parte con liquidità disponibile ed in parte con i mezzi rivenienti da un finanziamento concesso a RDM Realty da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., erogato in data 31 maggio 2007, per complessivi Euro 16 milioni con scadenza al 31 ottobre 2008.

### **6.2 Elementi di informazione in relazione alla ragionevole previsione dei risultati dell'esercizio in corso.**

L'esercizio 2007 sarà influenzato in maniera rilevante dall'acquisto del 70% del capitale sociale di Vailog che dovrebbe comportare un significativo incremento nell'attivo patrimoniale consolidato del Gruppo nonché del volume di affari del medesimo. Si segnala altresì che il 2007 sarà il primo anno in cui vi sarà il contributo economico per l'intero esercizio di Adriatica Turistica e delle sue controllate che nel bilancio consolidato 2006 di RDM Realty avevano inciso a livello economico per il solo mese di dicembre essendosi perfezionata l'Acquisizione Adriatica Turistica in data 5 dicembre 2006.

Alla Data del Documento Informativo, la Società non è a conoscenza di fattori o circostanze che possano condizionare in maniera negativa l'attività ed i risultati della stessa nel corso dell'esercizio 2007.

## **7 Allegati**

- (i) Relazione della Società di Revisione al bilancio consolidato *carve out* di Vailog al 31 dicembre 2006

## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Al Consiglio di Amministrazione della  
RDM Realty SpA

e

Al Consiglio di Amministrazione della  
Vailog Valtidone Immobiliare Logistica Srl

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato aggregato di Vailog Srl (di seguito "Bilancio Aggregato"), derivante dal conferimento di ramo d'azienda effettuato da parte di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica Srl, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006. Tale Bilancio Aggregato è stato redatto nell'ambito dell'operazione di cessione della neocostituita Vailog Srl a RDM Realty SpA. La responsabilità della redazione del Bilancio Aggregato compete agli amministratori della Vailog Valtidone Immobiliare Logistica Srl. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul Bilancio Aggregato e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il Bilancio Aggregato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel Bilancio Aggregato, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
- 3 A nostro giudizio, il Bilancio Aggregato presenta in modo attendibile, sotto ogni aspetto significativo, la situazione patrimoniale e finanziaria aggregata al 31 dicembre 2006 e il risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data del Gruppo Vailog in accordo con le modalità ed i criteri illustrati nelle sezioni "Ipotesi base" e "Principi contabili e criteri di valutazione" delle note esplicative al Bilancio Aggregato.

- 4 Come descritto nelle note esplicative, il Bilancio Aggregato è stato estratto dal bilancio consolidato del Gruppo Vailog Valtidone Immobiliare Logistica al 31 dicembre 2006. Pertanto, qualora il Gruppo Vailog avesse effettivamente operato come gruppo autonomo a se stante nell'esercizio 2006, non si sarebbero necessariamente avuti i risultati patrimoniali, finanziari ed economici rappresentati nel Bilancio Aggregato.

Come descritto nelle note esplicative, il Bilancio Aggregato non presenta i dati economici e patrimoniali comparativi dell'esercizio precedente.

- 5 La presente relazione è stata predisposta ad uso esclusivo dei destinatari e per i fini descritti nel paragrafo 1. Non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti di terzi ai quali detta relazione possa essere mostrata o nelle cui mani possa in qualsiasi modo pervenire. La nostra relazione non potrà essere distribuita o copiata, interamente o in parte, ad alcuno senza la nostra espressa autorizzazione.

Milano, 21 maggio 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva  
(Revisore contabile)

- (ii) Relazione della Società di Revisione al conto economico e stato patrimoniale *pro-forma* della Società al 31 dicembre 2006

**RELAZIONE SULL'ESAME DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI PRO-FORMA DI RDM REALTY SPA RELATIVI ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006**

Al Consiglio di Amministrazione  
della RDM Realty SpA

1. Abbiamo esaminato gli allegati prospetti relativi allo stato patrimoniale ed al conto economico consolidati pro-forma corredati delle note esplicative di RDM Realty SpA (di seguito anche "Gruppo RDM Realty"), relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 (di seguito "Prospetti consolidati pro-forma"). Tali prospetti derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty chiuso al 31 dicembre 2006, dal bilancio consolidato aggregato di Vailog Srl al 31 dicembre 2006, e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty e il bilancio consolidato aggregato di Vailog Srl al 31 dicembre 2006 sono stati da noi assoggettati a revisione contabile, a seguito della quale sono state emesse le relazioni datate, rispettivamente, 23 marzo 2007 e 21 maggio 2007.

I Prospetti consolidati pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente, nello stato patrimoniale, gli effetti contabili connessi all'acquisizione della totalità delle azioni di Vailog Srl da parte di RDM Realty SpA (di seguito l'"Operazione Vailog") e, nel conto economico, gli effetti contabili connessi all'acquisizione della totalità delle azioni di Vailog Srl e di Adriatica Turistica SpA (di seguito collettivamente le "Operazioni").

2. I Prospetti consolidati pro-forma sono stati predisposti per l'inserimento nel documento informativo redatto, per l'Operazione Vailog, ai sensi dell'articolo 71 del Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, e di quanto previsto dal Regolamento CE n. 809/2004 per l'inserimento nel prospetto informativo che la RDM Realty SpA sta predisponendo nell'ambito della procedure di ammissione alla negoziazione sul Mercato Expandi organizzato e gestito dalla Borsa Italiana SpA di n° 3.840.001 azioni ordinarie RDM Realty SpA.

L'obiettivo della redazione dei Prospetti consolidati pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti sulla situazione patrimoniale consolidata del Gruppo RDM Realty dell'Operazione Vailog, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 31 dicembre 2006, e sull'andamento economico del Gruppo RDM Realty delle Operazioni, come se esse fossero virtualmente avvenute il 1° gennaio 2006. Tuttavia, va rilevato che qualora le Operazioni fossero realmente avvenute alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti consolidati pro-forma compete agli amministratori di RDM Realty SpA. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli Amministratori per la redazione dei Prospetti consolidati 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 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 dalla Società RDM Realty SpA per la redazione dei Prospetti consolidati pro-forma per le Operazioni 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, 25 maggio 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva  
(Revisore contabile)