



Presentazione alla comunità finanziaria

Milano, 19 settembre 2006

Disclaimer



Questa presentazione è stata predisposta da RDM Realty S.p.A. ("RDM Realty" o la "Società") e le informazioni in essa contenute non devono intendersi esaustive. Le opinioni, valutazioni e previsioni contenute nel presente documento si riferiscono alla data odierna e pertanto sono soggette a variazioni. Certe affermazioni contenute in questa presentazione, quali previsioni relative al raggiungimento di determinati risultati e performance future, costituiscono dichiarazioni di previsioni effettuate sulla base di assunzioni di base e di dati ed analisi attualmente disponibili, come tali suscettibili di rivelarsi erranee. La Società non rilascia pertanto alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito alla precisione, completezza o correttezza delle informazioni o delle opinioni contenute nel presente documento. Ne' RDM Realty, né alcun membro del consorzio di garanzia, né alcuna delle società a loro collegate, né alcun loro amministratore, dirigente, quadro o dipendente o qualsiasi altro soggetto potrà pertanto essere ritenuto responsabile (per negligenza o altra causa) dei danni derivanti dall'utilizzo del presente documento ovvero dei danni comunque connessi al presente documento (fatta salva l'ipotesi di dolo o colpa grave).

Il presente documento non costituisce una sollecitazione all'investimento in Italia, ai sensi dell'articolo 1, lettera t) del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 ("Testo Unico della Finanza"), né costituisce parte di alcuna offerta di vendita o sottoscrizione di titoli azionari, né sollecitazione di alcun invito ad acquistare o a sottoscrivere tali titoli; esso non costituisce inoltre, in tutto o in parte, una proposta contrattuale ovvero un'assunzione di obblighi di qualsiasi genere. Qualsiasi decisione di comprare o sottoscrivere azioni dovrà quindi fondarsi esclusivamente sulle informazioni contenute nel prospetto informativo pubblicato dalla Società in relazione a tale offerta.

Il presente documento vi è stato consegnato unicamente per vostra informazione personale e non può essere pertanto riprodotto né distribuito a terzi, direttamente o indirettamente, né può essere pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo. Il presente documento o parte di esso, in originale o in copia, non può essere portato o trasmesso negli Stati Uniti d'America (o a cittadini statunitensi), o distribuito, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, né ad alcun soggetto ivi residente. I termini "Stati Uniti" e "statunitense" hanno il significato ad essi attribuito nel Regolamento S relativo all'US Securities Act del 1933. L'accettazione del presente documento comporta il vincolo di osservanza delle suddette restrizioni.

La distribuzione del presente documento in altre giurisdizioni può essere soggetta a specifiche restrizioni di legge; è pertanto onere dei soggetti cui esso pervenga informarsi in merito all'eventuale esistenza di specifiche restrizioni e, in tal caso, attenersi a tali restrizioni.



1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

Company Overview

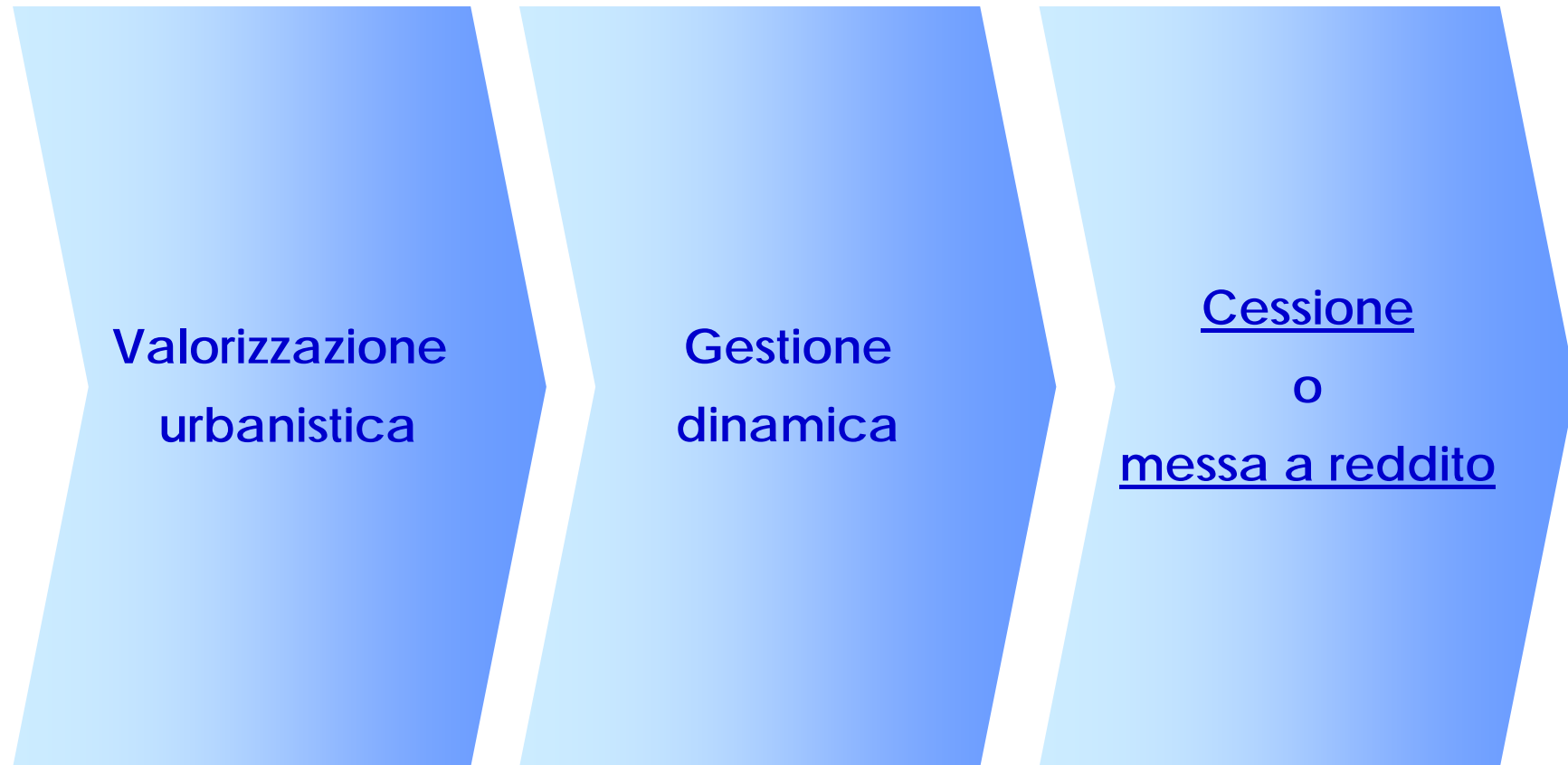


RDM Realty S.p.A., società quotata sul Mercato Expandi lo scorso 22 giugno 2006, nasce dalla scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici S.p.A.

La società detiene i seguenti asset immobiliari:

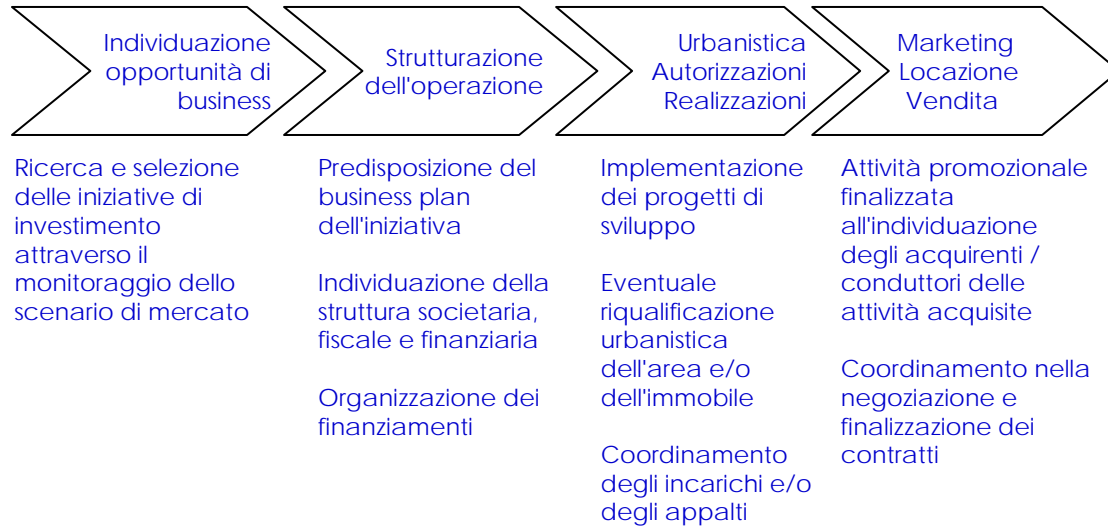
- ❖ l'area attigua allo stabilimento Reno De Medici di Magenta, prov. Milano ("Proprietà **Magenta - Boffalora**") non strumentale all'attività produttiva che si estende per ca. 440.000 mq e che è oggetto di un piano di intervento integrato (P.I.I.) già presentato al Comune di Magenta;
- ❖ gli attivi immobiliari futuri, siti a **Prat de Llobregat** nelle vicinanze di Barcellona ("Proprietà Prat"), che verranno consegnati a RED.IM S.r.l. dal costruttore spagnolo Espais per il tramite di Reno De Medici Iberica S.L. (ca. 15.000 mq costruiti, in larga parte residenziali);
- ❖ sito industriale dismesso in **Ciriè**, prov. Torino ("Proprietà Ciriè"), che si estende per una superficie complessiva di ca. 92.000 mq.





L'attività di RDM Realty è concentrata su due macro aree:

Progetti di sviluppo immobiliare

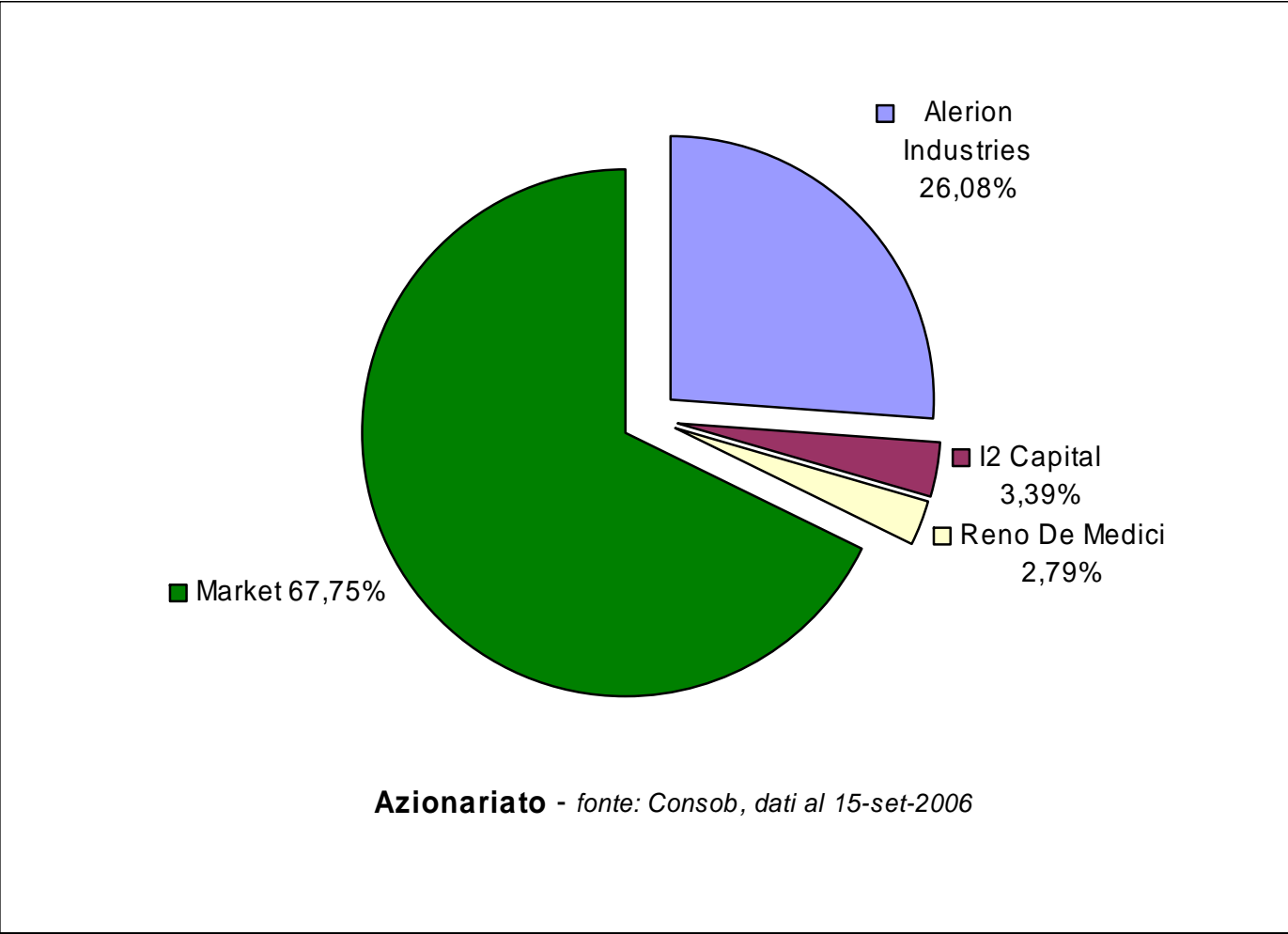


Gestione patrimoni immobiliari

Gestione dinamica di un portafoglio rappresentato da attivi immobiliari al fine di ottimizzarne il profilo locativo, in vista della successiva cessione - in blocco o frazionata - in funzione dell'andamento del mercato immobiliare.

La società intende specializzarsi in asset immobiliari funzionali ai servizi alle imprese e alle famiglie, in particolare attività logistiche, turistiche e di intrattenimento.

Numero azioni 269.714.437



◆ Il **management** della società è composto da manager e professionisti a contratto con importanti esperienze nel settore immobiliare e finanziario.

Il track record del team coinvolto è sinteticamente il seguente:

- consulenza per l'acquisizione di Aedes S.p.A. (1998) e Risanamento S.p.A. (1999-2000);
- consulenza per la realizzazione dell'Accordo di Programma per l'iniziativa di sviluppo immobiliare Santa Giulia in Milano (2000-2004);
- acquisto, valorizzazione e realizzazione di un portafoglio di asset a reddito, parte dello spin-off ex Fondiaria Sai (2003-2004);
- valorizzazione di un sito industriale a Barcellona con parte del pagamento in immobili finiti (2003-2006).

◆ Il **consiglio di amministrazione** della società è presieduto dall'ing. Giuseppe Garofano e dall'amministratore delegato dott. Valerio Fiorentino.

◆ I **consiglieri**, dott. Amedeo Brunello, avv. Vincenzo Nicastro e ing. Carlo Peretti, sono amministratori indipendenti e noti operatori nel campo immobiliare e finanziario.

1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

Mercato domestico

- Prezzi: elevati.
- Residenziale: buona domanda nella fascia media e, nelle grandi aree urbane, anche medio-bassa. Mercati di nicchia ancora interessanti (città d'arte, specifiche destinazioni funzionali).
- Terziario - uffici: "flat".
- Commerciale: "maturo".
- **Buona prospettiva per riqualificazione aree ex industriali** (Lombardia, Emilia, Veneto, Lazio).
- Opportunità nello sviluppo di iniziative dedicate allo sport, allo svago e al tempo libero. **Ampio indotto immobiliare connesso al turismo nautico.**

Mercato spagnolo

- Interessante sviluppo immobiliare in particolare nelle **aree limitrofe alle città di Barcellona e Madrid.**

1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

La strategia di RDM Realty prevede l'integrazione di:

- ◆ una **strategia immobiliare** orientata a creare un portafoglio di asset ad alto potenziale di crescita, pur generando adeguati redditi correnti;
- ◆ una **strategia finanziaria** improntata ad ottimizzare il profilo rischio/rendimento dell'investimento effettuato dagli azionisti.



Real Estate
Strategy

CORPORATE
STRATEGY

Financial
Strategy

- ◆ L'attività di **RDM Realty** sarà diretta, anche in considerazione delle attuali tendenze di mercato, a perseguire **iniziative di sviluppo immobiliare** e a gestire operativamente **asset a reddito, in settori di nicchia che offrano una minore esposizione alla fluttuazione dei trend del mercato immobiliare** (ad es. turistico/intrattenimento, produttivo/logistico).

- ◆ L'action plan di **RDM Realty** sarà quindi volto alla realizzazione, anche tramite joint venture con altri operatori, di un **portafoglio immobiliare** che sarà composto da asset:
 1. non produttivi di reddito, ma destinati a generare **capital gain** per consentire un'adeguata remunerazione degli azionisti;
 2. produttivi di reddito, tale da generare il **cash flow** necessario alla copertura dei costi di struttura.

1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

Real estate assets

Proprietà Magenta – Boffalora (Milano) [1/3]



◆ La proprietà si inserisce in un contesto immobiliare che risulta strategico in considerazione della sua **vicinanza con l'asse autostradale e con il raccordo per Malpensa, con la parallela linea ferroviaria ad alta velocità Torino-Milano** in fase di realizzazione, nonché **con il nuovo polo fieristico milanese** situato nell'area di Rho-Però. Comprende principalmente i seguenti beni:

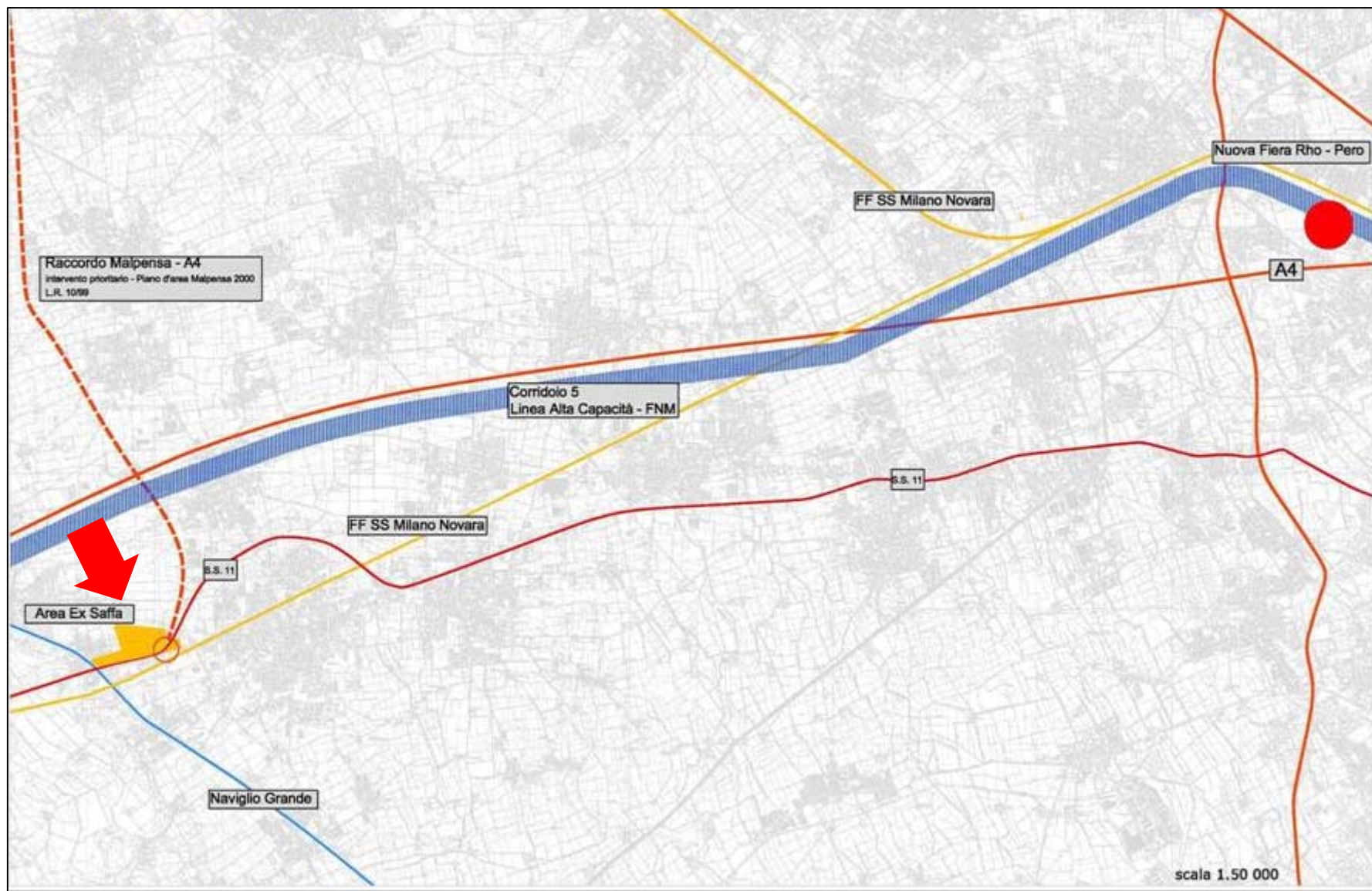
- terreni a destinazione industriale e fabbricati siti nel comune di Magenta (Milano), non funzionali all'esercizio dell'attività di produzione di cartone da riciclo (ca. 216.000 mq);
- terreni a destinazione agricola siti nel comune di Magenta (Milano), di ca. 181.000 mq;
- terreni a destinazione industriale e fabbricati siti nel comune di Boffalora Sopra Ticino (Milano), non funzionali all'esercizio dell'attività di produzione di cartone da riciclo, adiacenti ai primi, per ca. 42.000 mq.

◆ Con riferimento all'area sita nel comune di Magenta in data 11 maggio 2006 RED.IM. S.r.l., società controllata al 100% da RDM Realty, ha presentato presso il Comune di Magenta, la proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento con l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di almeno circa 170.000 mq di superficie lorda di pavimento, di cui 45.000 mq a destinazione residenziale, 90.000 mq a destinazione logistica, 35.000 mq con altre destinazioni (direzionale e/o ricettivo).



Real estate assets

Proprietà Magenta – Boffalora (Milano) [2/3]



Real estate assets

Proprietà Magenta – Boffalora (Milano) [3/3]



Proprietà Magenta-Boffalora



BOOK VALUE = Euro 24,2 mio

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE: fair value ex IAS 40, riferito all'attuale destinazione funzionale (ind.le/agricolo).

POTENZIALITA' DI APPREZZAMENTO: derivante dai diritti edificatori che potranno essere autorizzati ad esito della Proposta iniziale di PII presentato al Comune di Magenta l'11 maggio 2006.

Il programma di attività, ancora soggetto ad aggiornamenti e approfondimenti, allo stato contempla lo sviluppo e la messa a reddito della parte produttivo/logistica (attesi 90.000 mq di slp), in partnership con un qualificato operatore; la cessione delle volumetrie a destinazione residenziale (attesi ca. 45.000 mq di slp) ed altre funzioni (attesi ulteriori 35.000 mq di slp).

30.06.06:
Euro 24,2 mio

170.000 mq
di slp



Real estate assets

Attivi immobiliari futuri a Prat (Barcellona) [1/3]



- ◆ RED.IM. S.r.l., nel contesto delle operazioni propedeutiche alla scissione, ha stipulato con Reno De Medici Iberica S.L., un contratto preliminare di vendita che, a fronte del pagamento di Euro 32 milioni (avvenuto il 27 aprile 2006 e pari all'intero prezzo pattuito), prevede la consegna da parte della stessa Reno De Medici Iberica di immobili finiti rappresentanti la componente di pagamento in natura di un precedente contratto di compravendita dell'area dello stabilimento di Prat (Barcellona) siglato nel 2003 con Espais Promocions Immobiliaries EPI S.A., società di costruzioni spagnola.
- ◆ La natura degli immobili che verranno consegnati dipenderà dall'esito **dell'attesa riqualificazione urbanistica dell'area**, che si inserisce in un più ampio piano pubblico di trasformazione del comparto Prat Nord, da vocazione industriale a residenziale, e che contempla tra l'altro l'insediamento – nei pressi dell'area ex-Reno De Medici Iberica - della **nuova stazione della linea ferroviaria ad alta velocità Madrid-Barcelona-Francia**.



Real estate assets

Attivi immobiliari futuri a Prat (Barcellona) [2/3]



◆ Gli immobili finiti che verranno consegnati a RED.IM S.r.l. possono alternativamente essere i seguenti:

(i) in caso di avvenuta riqualificazione urbanistica, **non meno di 15.308 mq edificati** (oltre ad un minimo di 170 posti auto) così suddivisi:

- 9.946 mq di immobili edificati con destinazione residenziale libera;
- 3.007 mq di immobili edificati con destinazione residenziale convenzionata;
- 2.355 mq di immobili edificati con destinazione uffici.

(ii) in caso di mancata riqualificazione urbanistica, un totale di 27.473 mq di capannoni industriali o, in alternativa, 14.163 mq di immobili edificati con destinazione uffici (oltre a 240 posti auto).

◆ Il termine ultimo fissato per la consegna è il 31 ottobre 2011, anche se la società si riserva comunque di identificare la strategia di valorizzazione più appropriata sulla base della tipologia degli immobili che verranno consegnati, nonché dell'andamento del mercato immobiliare spagnolo.



Real estate assets

Attivi immobiliari futuri a Prat (Barcellona) [3/3]



Attivi immobiliari futuri Prat



◆ **BOOK VALUE = Euro 32 mio**

◆ **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE:** costo storico con capitalizzazione interessi ex IAS 23.

◆ **POTENZIALITA' DI APPREZZAMENTO:** la natura dei beni che verranno consegnati dipenderà dall'ottenimento della riqualificazione urbanistica dell'area. Il termine ultimo per la consegna è il 31 ottobre 2011 e l'impegno alla consegna è assistito da una fideiussione di Euro 45 milioni rilasciata da primario istituto bancario spagnolo.

30.06.06:
Euro 32 mio

Fideiussione
Euro 45 mio

Hp di valorizzazione
alternativa



Real estate assets

Proprietà Ciriè (Torino)



Proprietà Ciriè

 **BOOK VALUE = Euro 2,8 mio**

 **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE:** costo storico.

 **POTENZIALITA' DI APPREZZAMENTO:** lo stabilimento verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova senza interventi di riqualificazione.

**30.06.06:
Euro 2,8 mio
costo storico**

**Vendita
al valore
di mercato**



1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

Use of proceeds

Milioni di Euro	30.06.06	AuCap in opzione	AuCap riservato
Patrimonio Netto	18	+50 = 68	+20 = 88
Posizione Finanziaria Netta	(40)	10	(10)

Uso dei fondi derivanti dall'Aumento di Capitale in opzione:

- ◆ Euro 20 milioni: a riduzione dell'indebitamento finanziario a breve;
- ◆ Euro 20 milioni: per il prospettato acquisto del 50% di Adriatica Turistica;
- ◆ Euro 10 milioni: per nuovi investimenti in iniziative relative al turismo nautico già individuate ed altre opportunità.

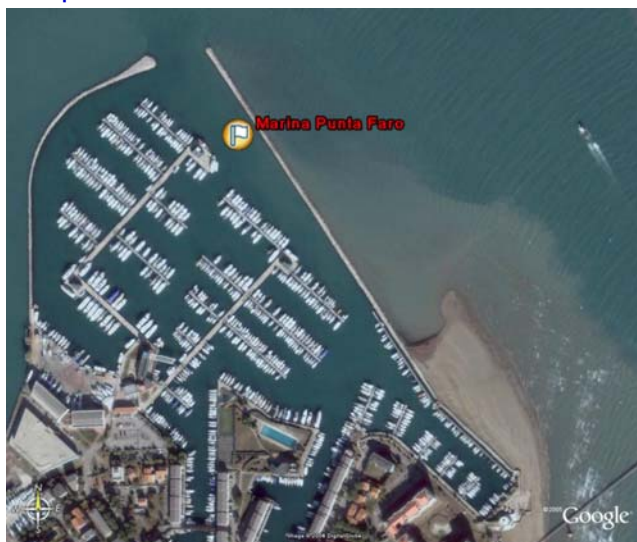
Uso dei fondi derivanti dall'Aumento di Capitale riservato:

- ◆ Euro 20 milioni: per il prospettato acquisto del residuo 50% di Adriatica Turistica.

Adriatica Turistica [1/2]

◆ Nel corso del 2006, RDM Realty – subordinatamente al completamento della due diligence ed all'approvazione da parte dell'Assemblea Straordinaria dei Soci – intende acquisire la totalità delle azioni di Adriatica Turistica, che, direttamente e tramite le proprie controllate, è titolare di attività immobiliari legate alla **darsena di Marina Punta Faro – Lignano Sabbiadoro** ed al **complesso termale di Bibione**.

◆ Il prezzo preliminarmente concordato tra le parti per l'acquisizione della totalità del capitale di Adriatica Turistica è di Euro 40 milioni.





◆ Il corrispettivo dell'acquisizione sarà corrisposto: (i) per Euro 20 milioni in azioni RDM Realty rivenienti da un aumento di capitale di pari importo, riservato agli azionisti di Adriatica Turistica, emesso al prezzo corrispondente al valore economico del capitale di RDM Realty e (ii) il saldo, in contanti, di cui Euro 5 milioni contingent al conseguimento di un Ebitda consolidato pari a Euro 4 milioni.


Progetto Adriatica Turistica

In particolare, qualora si realizzasse l'operazione di acquisizione del capitale di Adriatica Turistica, il portafoglio immobiliare di RDM Realty si incrementerebbe dei seguenti *asset*:

Darsena di Marina Punta Faro – Lignano Sabbiadoro:

-  concessione fino al 15/1/2029 di un'area pari a ca. 7.800 mq slp a destinazione prevalente di attività ricreative (piscina, bar, etc.) e 16 posti barca di diversa dimensione (Adriatica Turistica S.p.A.);
-  concessione fino al 21/9/2037 per:
 - la disponibilità e la gestione di 504 posti barca di diversa dimensione (concessi in locazione con contratti a scadenza annuale);
 - la proprietà e la gestione di 313 posti auto;
 - la proprietà di un'area a destinazione prevalentemente industriale e direzionale di ca. 3.232 mq slp costituita da capannoni, laboratori, uffici e negozi locati a terzi (Adriatica Marina S.r.l.).

Complesso Termale – Bibione:

-  proprietà e gestione di ca. 30.000 mq destinati a complesso termale e di un centro benessere di Bibione dove vengono offerti trattamenti terapeutici sia attraverso il Servizio Sanitario Nazionale che su base privatistica (Bibione Terme S.p.A. è controllata al 54% da Adriatica Turistica S.p.A.).



RDM Realty: company objectives



Milioni di Euro

ATTIVO		PASSIVO	
Adriatica Turistica	40	Patrimonio netto	88
Proprietà Prat	32	Debito a m/l termine	20
Proprietà Magenta-Boffalora	24	Altre passività nette	1
Nuovi investimenti	10		
Proprietà Ciriè	3		
	<hr/>		<hr/>
	109		109

 Adriatica Turistica: **attivi a reddito.**

 Proprietà Prat, Magenta-Boffalora, Nuovi investimenti: **progetti di sviluppo.**

 Proprietà Ciriè: **asset destinato alla vendita.**



1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

Aumento di Capitale



Prezzo di sottoscrizione

Euro 0,03 per azione

Numero di azioni oggetto dell'offerta

n. 1.645.258.065, senza valore nominale

Controvalore

Euro 49.357.741,95

Rapporto di opzione

61 nuove azioni ogni 10 azioni possedute

Coordinatori dell'Offerta

- Efibanca S.p.A.
- MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A.

Consorzio di Garanzia

- Efibanca S.p.A.
- MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A.
- NovaGest Sim S.p.A.
- Centrosim S.p.A.



Timetable



24 luglio 2006

Il Consiglio di Amministrazione determina il controvalore indicativo e i criteri di determinazione del prezzo di sottoscrizione.

30 agosto 2006

Nulla osta Consob.

7 settembre 2006

Determinazione del prezzo definitivo.

8 settembre 2006

Pubblicazione del Prospetto Informativo.

11 settembre 2006

Inizio del periodo per l'esercizio e la negoziazione dei diritti di opzione.

22 settembre 2006

Termine del periodo di negoziazione dei diritti di opzione.

29 settembre 2006

Termine ultimo di sottoscrizione delle nuove azioni.



1. Company overview
2. Market outlook – La visione del Management
3. Strategy
4. Real estate assets
5. Use of proceeds and objectives
6. Capital increase and timetable
7. Financials

Attivo stato patrimoniale al 30.06.06



STATO PATRIMONIALE	(in Euro migliaia)	30.06.2006
ATTIVITA'		
Attività non correnti		
Immobilizzazioni materiali		776
Investimenti immobiliari		24.223
Avviamento		0
Altre Immobilizzazioni immateriali		0
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		0
Imposte anticipate		396
Strumenti derivati		73
Attività finanziarie disponibili per la vendita		0
Azioni proprie		0
Crediti commerciali		0
Altri crediti		0
Attività non correnti destinate alla dismissione		0
Totale attività non correnti		25.468
Attività correnti		
Rimanenze		34.876
Crediti commerciali		39
Altri crediti		426
Strumenti derivati		0
Attività finanziarie disponibili per la vendita		0
Azioni proprie		0
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico		0
Disponibilità liquide		263
Totale attività correnti		35.604
TOTALE ATTIVO		61.072



Passivo stato patrimoniale al 30.06.06




STATO PATRIMONIALE	(in Euro migliaia)	30.06.2006
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
Totale patrimonio netto del gruppo		18.340
Interessi di minoranza		0
Patrimonio netto		18.340
Passività non correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori		19.472
Strumenti derivati		10
Altri debiti		0
Imposte differite		2.107
Fondo TFR		0
Fondi rischi e oneri a lungo		0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		0
Totale passività non correnti		21.589
Passività correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori		20.879
Strumenti derivati		91
Debiti verso fornitori		149
Altri debiti		24
Imposte correnti		0
Fondi rischi e oneri a breve		0
Totale passività correnti		21.143
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		61.072





Posizione finanziaria netta al 30.06.06



(in Euro migliaia)	30.06.2006
parte corrente	
attività	
depositi bancari e cassa	263
strumenti derivati	0
passività	
debiti verso banche	(20.121)
altri debiti finanziari	(758)
strumenti derivati	(91)
posizione finanziaria a breve	(20.707)
parte non corrente	
attività	
strumenti derivati	73
passività	
debiti verso banche	(19.472)
strumenti derivati	(10)
posizione finanziaria a lungo	(19.409)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(40.116)

 **Debiti verso le banche a breve:** sono riferiti al finanziamento concesso da Banca Intesa pari ad Euro 20 milioni con scadenza 27 aprile 2007, garantito da fideiussione prestata da Alerion, che verrà rimborsato con i proventi derivanti dall'aumento di capitale.

 **Debiti verso le banche a medio/lungo:** sono riferiti al mutuo fondiario concesso da Banca Intesa pari ad Euro 20 milioni con scadenza 30 giugno 2011, garantito da ipoteca sulla Proprietà Magenta-Boffalora.

 **Strumenti derivati:** a copertura del rischio di tasso di interesse sul mutuo fondiario sono stati stipulati un *Interest Rate Swap*, con l'intento di trasformare i tassi da variabili a fissi ed un *Interest Rate Cap*, con l'intento di fissare un limite massimo ai tassi passivi dovuti.



Q

&

A