



REALTY
RDM

Relazione e Bilancio al 31 dicembre 2006



**RELAZIONE E BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2006**

1° ESERCIZIO

RDM REALTY S.P.A.

Relazioni e Bilancio
1° esercizio
chiuso al 31 dicembre 2006

RDM Realty S.p.A.

Sede Legale in Milano – Via Durini, 18

Direzione Generale e Amministrativa:

Milano – Via Durini, 18

Capitale sociale interamente versato Euro 75.636.741,89

Codice fiscale e Partita IVA 05346630964

INDICE

1. AVVISO DI CONVOCAZIONE	pag.	7
2. INFORMAZIONI GENERALI	pag.	11
Organi Sociali	pag.	13
Società operative del gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006	pag.	14
Azionisti	pag.	15

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

3. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	pag.	19
Premessa	pag.	21
Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 2006	pag.	22
Analisi dei risultati economici, patrimoniali e finanziari al 31 dicembre 2006	pag.	25
Il mercato immobiliare italiano	pag.	33
<i>Corporate Governance</i>	pag.	35
Partecipazioni detenute da Amministratori e Sindaci	pag.	58
Attività di ricerca sviluppo	pag.	58
Documento programmatico per la sicurezza	pag.	58
Azioni proprie	Pag.	58
Operazioni con parti correlate e infragruppo	Pag.	59
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	Pag.	62
Evoluzione prevedibile della gestione	Pag.	64
Politica di gestione del rischio finanziario	Pag.	65
Proposta di delibera	Pag.	66

BILANCIO DEL GRUPPO RDM REALTY

4. BILANCIO DEL GRUPPO RDM REALTY	Pag.	69
4.1 Prospetti contabili consolidati	Pag.	70
– Stato patrimoniale	Pag.	70
– Conto economico	Pag.	72
– Rendiconto finanziario	Pag.	73
– Movimentazione del patrimonio netto	Pag.	74

4.2	Note ai prospetti contabili consolidati	Pag.	75
	– Principi contabili e criteri di valutazione	Pag.	76
	– Area di consolidamento	Pag.	83
	– Note di commento ai risultati consolidati al 31 dicembre 2006	Pag.	84
4.3	Relazione della Società di revisione	Pag.	107

BILANCIO D’ESERCIZIO DI RDM REALTY S.P.A.

5.	BILANCIO D’ESERCIZIO DI RDM REALTY S.p.A.	Pag.	111
5.1	Prospetti contabili	Pag.	112
	– Stato patrimoniale	Pag.	112
	– Conto economico	Pag.	114
	– Rendiconto finanziario	Pag.	115
	– Movimentazione del patrimonio netto	Pag.	116
5.2	Nota integrativa al bilancio	Pag.	117
	– Principi contabili e criteri di valutazione	Pag.	118
	– Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2006	Pag.	122
5.3	Relazione del Collegio Sindacale	Pag.	133
5.4	Relazione della Società di revisione	Pag.	138
6.	ALLEGATI	Pag.	141
	Allegato A – Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragruppo al 31 dicembre 2006	Pag.	143
	Allegato B – Compensi corrisposti agli organi di amministrazione e controllo ed ai direttori generali	Pag.	146
	Allegato C – Elenco delle partecipazioni in società controllate e collegate	Pag.	147
	Allegato D – Prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell’ultimo bilancio delle società controllate e collegate del gruppo RDM Realty	Pag.	148

1. AVVISO DI CONVOCAZIONE

AVVISO DI CONVOCAZIONE

I Signori Azionisti sono convocati in Assemblea, sia in sede ordinaria che in sede straordinaria, in prima convocazione per il giorno 20 aprile 2007 alle ore 14.30, per la parte ordinaria e straordinaria, presso lo Studio Notarile Marchetti in Milano, via Agnello n. 18 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno 24 aprile 2007 alle ore 15.00, per la parte ordinaria e straordinaria, presso Borsa Italiana in Milano, Piazza degli Affari n. 6 ed in terza convocazione per il giorno 27 aprile 2007 alle ore 15.00, per la parte straordinaria, presso Borsa Italiana in Milano, Piazza degli Affari n. 6, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

Parte ordinaria

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti. Presentazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2006;
2. Proroga del conferimento dell'incarico alla Società di Revisione in relazione al triennio 2012-2014 ai sensi dell'art. 159, IV comma, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 303;
3. Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione; nomina di un membro del Consiglio di Amministrazione e determinazione del relativo compenso.

Parte straordinaria

1. Modifiche degli artt. 8, 9, 10, 12, 13, 14 e 18 dello Statuto Sociale, anche in ottemperanza alla legge 28 dicembre 2005, n. 262 (come successivamente modificata) e a disposizioni regolamentari; deliberazioni inerenti e conseguenti.

2. INFORMAZIONI GENERALI

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Giuseppe Garofano	Presidente
Valerio Fiorentino	Amministratore Delegato
Amedeo Brunello (*)	Consigliere indipendente
Vincenzo Nicastro (*)	Consigliere indipendente
Carlo Peretti (*)	Consigliere indipendente

COLLEGIO SINDACALE

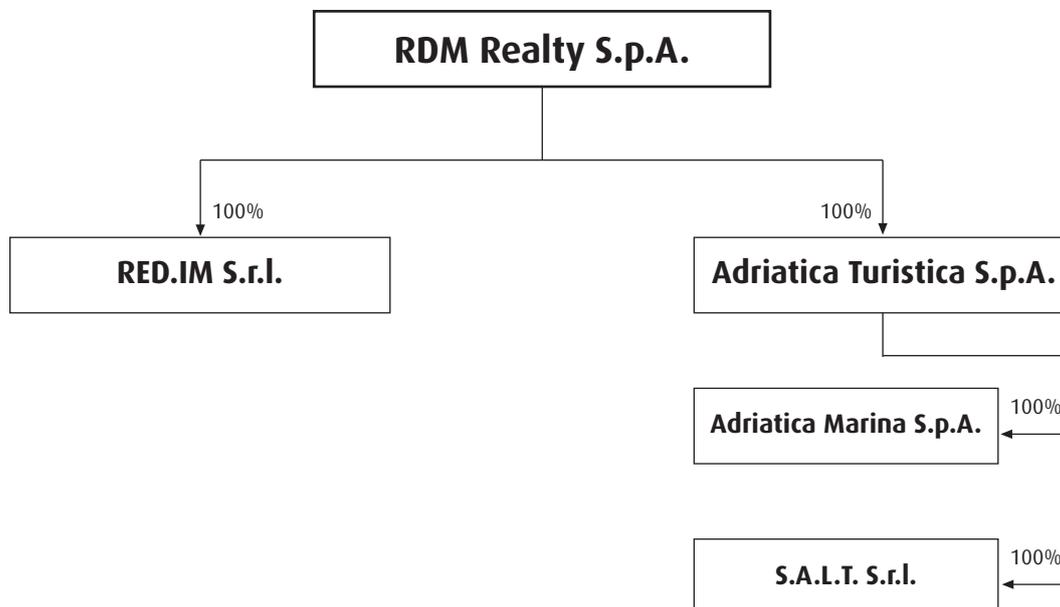
Carlo Tavormina	Presidente
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo
Antonio Liberato Toscano	Sindaco supplente
Myrta de' Mozzi	Sindaco supplente

SOCIETÀ DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano

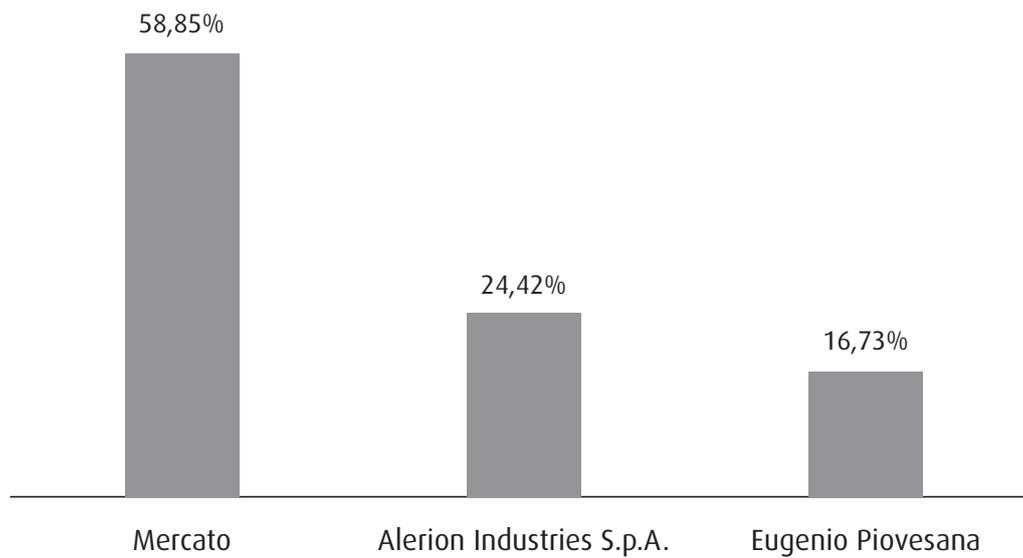
(*) Membri del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato per la Remunerazione ed i Piani di *Stock Options*.

SOCIETÀ OPERATIVE DEL GRUPPO RDM REALTY AL 31 DICEMBRE 2006



AZIONISTI

Di seguito la situazione concernente l'azionariato di RDM Realty S.p.A. alla data del 13 marzo 2006.



**RELAZIONE
DEGLI
AMMINISTRATORI**

3. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

PREMESSA

Il presente bilancio si riferisce al primo esercizio sociale di RDM Realty S.p.A., società nata dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., posta in essere principalmente per consentire la valorizzazione del patrimonio costituito dalle attività immobiliari non strumentali all'attività industriale presenti nel portafoglio del gruppo Reno De Medici e che non erano adeguatamente valorizzate dal mercato.

Il suddetto atto di scissione è stato stipulato in data 19 giugno 2006 e la scissione stessa è divenuta efficace a seguito dell'iscrizione dello stesso atto nel Registro delle Imprese di Milano avvenuta il 21 giugno 2006, contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana S.p.A. del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto il bilancio consolidato del gruppo RDM Realty (di seguito "Gruppo RDM Realty" o "Gruppo") ed il bilancio di esercizio della capogruppo RDM Realty S.p.A. (di seguito "Capogruppo" o "RDM Realty") si riferiscono al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006.

Nel corso di tale periodo è variato il perimetro di consolidamento del Gruppo essendosi perfezionate, (i) in data 5 dicembre 2006 l'acquisizione di Adriatica Turistica S.p.A. (di seguito "Adriatica Turistica") e (ii) in data 28 dicembre 2006 la cessione da parte di quest'ultima della partecipazione in Bibione Terme S.p.A. (di seguito "Bibione Terme"). Conseguentemente il conto economico consolidato 31 dicembre 2006 comprende il contributo economico per il solo mese di dicembre del gruppo Adriatica Turistica senza le attività relative alle terme che sono state appunto rivendute a ridosso dell'acquisto e prima della fine dell'esercizio.

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

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

La sede legale di RDM Realty è a Milano in Via Durini 18. Il bilancio consolidato ed il bilancio di esercizio della Capogruppo sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione di RDM Realty in data 13 marzo 2007.

PRINCIPALI OPERAZIONI DEL GRUPPO RDM REALTY NEL 2006

Le principali operazioni del Gruppo che hanno caratterizzato il periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 data di costituzione della società e il 31 dicembre 2006 sono state le seguenti:

AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE A PAGAMENTO

Nel corso del mese di ottobre 2006 si è concluso con successo l'aumento di capitale pari a circa Euro 50 milioni offerto in opzione agli azionisti di RDM Realty. Tale aumento di capitale che ha permesso alla società di reperire sul mercato le risorse necessarie allo sviluppo del *business* e di rimborsare il debito a breve termine che era stato assunto prima dell'operazione di scissione dalla controllata RED.IM S.r.l. (di seguito "RED.IM") per dotarsi del portafoglio di *asset* di proprietà, prevedeva l'emissione di n. 61 azioni nuove ogni n. 10 azioni possedute. I risultati dell'aumento di capitale, che richiedeva agli azionisti un notevole sforzo finanziario, possono essere pertanto intesi come una conferma della fiducia che il mercato ripone nella società, in relazione ai possibili piani di sviluppo. Si riporta di seguito la descrizione dell'operazione in oggetto con l'evidenza dei principali *step* operativi.

In data 24 luglio 2006, a parziale esecuzione della delega concessa dall'art. 5 dello statuto, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha deliberato di dare seguito entro il 31 dicembre 2006 ad un aumento di capitale di massimi Euro 50 milioni da liberarsi in denaro e da offrire in opzione ai soci.

In data 7 settembre 2006, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty, a seguito del nulla osta alla pubblicazione del prospetto informativo relativo al suddetto aumento di capitale, rilasciato dalla Consob in data 30 agosto 2006, ha deliberato: (i) il prezzo di emissione di ciascuna azione da offrirsi in sottoscrizione agli azionisti, pari ad Euro 0,03 interamente imputati a capitale; (ii) il rapporto di emissione pari a n. 61 azioni nuove ogni n. 10 possedute; e (iii) il controvalore complessivo dell'aumento di capitale pari a circa Euro 49,4 milioni.

L'offerta era assistita da impegni di sottoscrizione e garanzia per un importo pari all'intero controvalore dell'aumento di capitale. In particolare Alerion Industries S.p.A. (di seguito "Alerion"), azionista di maggioranza relativa di RDM Realty, aveva assunto l'impegno di esercitare integralmente i diritti di opzione spettanti in proporzione alla propria partecipazione nella società; mentre IBI S.p.A., (di seguito "IBI") (società controllata al 100% da Alerion), Efibanca S.p.A., MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A., NovaGest Sim S.p.A. e Centrosim S.p.A. avevano garantito la sottoscrizione della restante quota dell'aumento di capitale.

In data 29 settembre 2006, al termine del periodo di negoziazione dei diritti di opzione, risultavano sottoscritte n. 1.287.395.484 azioni, per un controvalore pari ad Euro 38,6 milioni. Successivamente, a seguito dell'offerta in borsa dei diritti di opzione non esercitati, terminata in data 13 ottobre 2006, sono state sottoscritte ulteriori n. 50.428.700 azioni, per un controvalore pari ad Euro 1,5 milioni. Quanto alle rimanenti n. 307.433.839 azioni di nuova emissione, per un controvalore pari ad Euro 9,2 milioni, hanno trovato applicazione i suddetti impegni di garanzia.

ACQUISIZIONE DEL 100% DEL CAPITALE DI ADRIATICA TURISTICA S.P.A.

Come previsto dai piani strategici della società descritti nel prospetto di quotazione della azioni del mese di giugno 2006 ed in quello relativo al sopradescritto aumento di capitale, RDM Realty ha perfezionato l'acquisizione di Adriatica Turistica, società *holding* del gruppo Adriatica Turistica titolare di attività immobiliari, anche attraverso la controllata al 100% Adriatica Marina per lo sviluppo di iniziative turistiche portuali S.p.A. (di seguito "Adriatica Marina"), legate al porto turistico di Marina Punta Faro, comune di Lignano Sabbiadoro (UD), ed al complesso termale sito in Bibione (VE), di proprietà di Bibione Terme, società controllata al 54,52%.

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 milioni, determinato sulla base di un valore degli *asset* pari a Euro 42 milioni, supportato da una perizia svolta da un consulente specializzato indipendente, e di una posizione finanziaria netta consolidata del gruppo Adriatica Turistica stimata negativa per Euro 2 milioni;
- 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 38,4 milioni sulla base di una posizione finanziaria netta consolidata del gruppo Adriatica Turistica al 30 giugno 2006 negativa per Euro 3,6 milioni. 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 milioni.

Le intese contrattuali prevedevano che il prezzo di Adriatica Turistica venisse corrisposto nelle seguenti modalità:

- i. la somma pari ad Euro 19,2 milioni in contanti a fronte dell'acquisto del 50% delle azioni di Adriatica Turistica. Si segnala che Euro 15 milioni sono già stati versati alla controparte mentre il saldo di Euro 4,2 milioni sarà corrisposto entro il 30 settembre 2007;
- ii. la somma pari ad Euro 19,2 milioni 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 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 milioni e ed il contestuale aumento di capitale, tramite l'emissione di n. 384.000.040 nuove azioni, riservato a Piovesana Holding S.p.A. (di seguito "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 a seguito di detto aumento di capitale Piovesana Holding detiene una quota di partecipazione in RDM Realty pari al 16,7% e che con riferimento a tali azioni RDM Realty e Piovesana Holding hanno sottoscritto in data 5 dicembre 2006 un accordo di *lock-up*. In particolare Piovesana Holding si è impegnata a mantenere per i primi 24 mesi dalla data di esecuzione del contratto l'intera partecipazione nonché, nei 12 mesi successivi, non meno del 75% della suddetta partecipazione.

Si rammenta che, come previsto dall'art. 2343 del Codice Civile le azioni sono attualmente indisponibili per la controparte, in attesa della verifica delle valutazioni poste alla base della perizia redatta per il conferimento dal perito del Tribunale ai sensi degli artt. 2343 e 2343-*bis* del Codice Civile. RDM Realty, successivamente alla approvazione del presente bilancio, richiederà a Consob il nulla osta alla pubblicazione di un prospetto di quotazione delle azioni rivenienti dal citato aumento di capitale sociale riservato a Piovesana Holding.

CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE IN BIBIONE TERME

In data 28 dicembre 2006, la controllata Adriatica Turistica ha ceduto l'intera partecipazione (54,52%) detenuta nella società Bibione Terme ad un gruppo di imprenditori locali per un corrispettivo pari a Euro 11,5 milioni.

Gli acquirenti hanno versato al momento della stipula Euro 2 milioni in contanti mentre il saldo pari ad Euro 9,5 milioni, garantito da fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., sarà pagato entro il 30 giugno 2007.

La vendita della suddetta partecipazione ad un prezzo pari ad Euro 11,5 milioni ha generato un effetto positivo non trascurabile sia sul bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty (plusvalenza – al lordo dell'effetto fiscale – pari a circa Euro 2,5 milioni) che sul bilancio civilistico della controllata Adriatica Turistica, (plusvalenza – al lordo dell'effetto fiscale – pari Euro 6,8 milioni) ed ha permesso alla società di fare affidamento su mezzi finanziari disponibili di dimensione significativa, per perseguire nuove opportunità di investimento in settori del mercato immobiliare caratterizzati da favorevoli prospettive di crescita nell'ambito dei programmi di sviluppo del Gruppo RDM Realty.

ANALISI DEI RISULTATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2006

Stato patrimoniale consolidato riclassificato

Si riporta di seguito lo stato patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2006:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2006
Imm. materiali porto Lignano Sabbiadoro	B	11.263
Concessioni porto Lignano Sabbiadoro	D	26.179
Proprietà Ciriè	F	2.850
Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	F	32.258
Patrimonio immobiliare valutato al costo		72.550
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	C	25.507
Patrimonio immobiliare valutato al fair value		25.507
TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE		98.057
Altre attività/(passività)	B, G, H, M, N	(1.122)
Fondo TFR	K	(173)
Fondi rischi e oneri a lungo	L	(1.752)
Imposte anticipate/(differite)	E, U, Z	(11.792)
CAPITALE INVESTITO NETTO		83.218
Posizione finanziaria netta	O	(4.174)
PATRIMONIO NETTO		79.044

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

Gli *asset* valutati al costo sono quelli relativi (i) al porto turistico di Lignano Sabbiadoro (UD); (ii) all'area e fabbricati di pertinenza di uno stabilimento dismesso nel comune di Ciriè (TO) e (iii) agli attivi immobiliari futuri che verranno consegnati nella località di Prat de Llobregat (Barcellona - Spagna).

Con riferimento al porto turistico si segnala che ai fini della chiusura della *business combination* (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nelle note "A. Aggregazioni aziendali") è stata commissionata una perizia ad un esperto specializzato indipendente, che ha quantificato, sulla base di una valutazione di mercato, in Euro 37,5 milioni il valore degli *asset* del porto turistico relativi sia alle concessioni rilasciate ad Adriatica Turistica ed a Adriatica Marina (riclassificate nelle immobilizzazioni immateriali) che alle immobilizzazioni tecniche necessarie per lo svolgimento delle attività.

In particolare Adriatica Turistica ha, in ragione di una concessione scadente il 15 gennaio 2029, la proprietà e la gestione di un'area pari a circa 7.800 mq. di superficie lorda di pavimento destinata prevalentemente alle attività ricreative (piscina, bar etc.), e di n. 17 posti barca di diversa dimensione. Adriatica Marina ha, in virtù di una concessione con scadenza il 21 settembre 2037: (i) la proprietà e la gestione di n. 503 posti barca di diversa dimensione concessi in locazione con contratti a scadenza annuale, (ii) la proprietà e la gestione di n. 313 posti auto, di cui n. 195 (composti da n. 151 box e da n. 44 posti auto) concessi in locazione con contratti annuali e n. 118 posti auto situati in silos concessi in locazione con contratti sta-

gionali, tipicamente per il periodo estivo. Nel restante periodo dell'anno, i posti auto nei silos sono concessi in locazione ai fini del rimessaggio delle imbarcazioni; (iii) la proprietà di un'area a destinazione prevalentemente industriale e direzionale avente una superficie lorda di pavimento di circa 3.232 mq., costituita da capannoni, laboratori, uffici e negozi concessi in locazione a terzi strumentali all'attività portuale; (iv) la proprietà e la gestione di un'area a destinazione industriale di circa 10.000 mq., riservata a servizi tecnici, quali rimessaggio invernale, varo, etc..

La Proprietà Ciriè, iscritta al costo tra le rimanenze per un valore pari ad Euro 2.850 migliaia, è costituita dall'intera area di pertinenza dello stabilimento di Ciriè (TO), relativa ad un cantiere chiuso nel mese di novembre 2003, che si estende su una superficie complessiva di circa 92.000 mq e sulla quale insistono fabbricati a destinazione industriale.

La Proprietà Prat si riferisce ad un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto attivi immobiliari futuri stipulato in data 19 dicembre 2005 tra Reno De Medici Iberica S.L. e RED.IM. Tali attivi immobiliari saranno trasferiti a Reno De Medici Iberica S.L., società di diritto spagnolo controllata direttamente al 100% da Reno De Medici S.p.A., da Espais Promocions Immobiliaries E.P.I. S.A. (di seguito "Espais"), società spagnola operante nel settore immobiliare, in virtù di un contratto stipulato tra le parti in data 16 dicembre 2003. Tale contratto prevede la cessione a titolo oneroso da parte di Reno De Medici Iberica S.L. ad Espais di un complesso articolato di proprietà fondiaria, sito nella località di Prat de Llobregat (Barcellona - Spagna), costituito da diversi terreni ed immobili utilizzati nel passato da Reno De Medici S.L. Iberica per l'attività chiusa alla fine dell'esercizio 2005. La natura degli immobili che verranno consegnati da Espais a Reno De Medici Iberica S.L. e quindi da quest'ultima a RED.IM dipenderà dall'esito dell'attesa riqualificazione urbanistica dell'area.

Si configurano, pertanto, due possibili scenari alternativi:

- (i) in caso di avvenuta riqualificazione urbanistica, le opere che Espais si è impegnata a trasferire saranno costituite da almeno 15.308 mq edificati, oltre ad un minimo di 170 posti auto. In particolare, le opere edificate saranno così suddivise:
 - 9.946 mq di immobili edificati con destinazione residenziale libera;
 - 3.007 mq di immobili edificati con destinazione convenzionata; e
 - 2.355 mq di immobili edificati con destinazione uffici.
- (ii) in caso di mancata riqualificazione urbanistica le opere che Espais si è impegnata a trasferire saranno costituite da un totale di 27.473 mq di capannoni industriali o, in alternativa a scelta di Espais, da 240 posti auto e 14.163 mq di immobili edificati con destinazione uffici.

Il termine ultimo per accertare l'avvenuta riqualificazione urbanistica e, pertanto, la natura delle opere da trasferire a Reno De Medici Iberica S.L. è stato fissato al 31 dicembre 2007, mentre quello per la consegna delle stesse è il 31 ottobre 2011. L'effettivo trasferimento della proprietà degli immobili da Reno De Medici Iberica S.L. a RED.IM dovrà avvenire entro 30 giorni dal momento in cui riceverà gli immobili da Espais. A garanzia dell'esatto adempimento da parte di Reno De Medici Iberica S.L., RED.IM ha costituito in data 8 marzo 2006 pegno sul credito vantato dalla stessa Reno De Medici Iberica S.L. nei confronti di Espais. Il valore di bilancio dei suddetti attivi immobiliari futuri, che sono riclassificati nelle rimanenze, al 31 dicembre 2006 è pari a Euro 32.258 migliaia e recepisce l'effetto della capitalizzazione di interessi per Euro 258 migliaia, così come consentito dallo IAS 23 per i cosiddetti *qualifying asset*.

La Proprietà Magenta-Boffalora, detenuta dalla controllata RED.IM, ricade principalmente nella zona a ponente del territorio del comune di Magenta (MI) e, in misura minore, nel contiguo territorio del comune di Boffalora Sopra Ticino (MI). La proprietà si inserisce in un contesto immobiliare di tipo misto, residenziale ed agricolo, che risulta strategico in considerazione della sua vicinanza con l'asse autostradale e 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-Pero.

Nel suo complesso la Proprietà Magenta-Boffalora comprende principalmente i seguenti beni:

- terreni a destinazione industriale e fabbricati siti nel comune di Magenta (MI) per una superficie complessiva di circa 216.000 mq;
- terreni a destinazione agricola siti nel comune di Magenta (MI), per una superficie complessiva di circa 181.000 mq; e
- terreni a destinazione industriale e fabbricati siti nel comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) per una superficie complessiva di circa 42.000 mq.

Come consentito dallo IAS 40, il Gruppo, per la valutazione delle suddette proprietà, ha adottato il criterio del *fair value*. Pertanto, gli attivi immobiliari rappresentati dalla Proprietà Magenta-Boffalora sono esposti nel bilancio al 31 dicembre 2006 ad un valore complessivo pari ad Euro 25.507 migliaia, pari al valore di mercato alla data stimato in base ad una perizia svolta da un esperto indipendente. In particolare, nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006, il *fair value* di tali attivi immobiliari si è incrementato di Euro 1.093 migliaia. Si segnala, ai soli fini informativi, che il valore di mercato di detti investimenti immobiliari al 31 dicembre 2005 era pari ad Euro 23.903 migliaia (sempre sulla base di una perizia svolta dal medesimo esperto indipendente).

Con riferimento alle proprietà site a Magenta si evidenzia che in data 11 maggio 2006, è stata presentata, presso il Comune di Magenta, la proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento, ai sensi della Legge della Regione Lombardia dell'11 marzo 2005, n. 12 con l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di almeno circa 170.000 mq di superficie lorda di pavimento, di cui 45.000 mq a destinazione residenziale, 90.000 mq a destinazione logistica, 35.000 mq con altre destinazioni (direzionale e/o ricettivo). Si rimanda al successivo paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" per l'evidenza dello stato di avanzamento del progetto di riqualificazione dell'area.

Le imposte differite passive pari a circa Euro 12.198 migliaia attengono principalmente agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali, con riferimento prevalentemente all'effetto fiscale correlato alla valutazione a *fair value* degli investimenti immobiliari, pari a circa Euro 2.339 migliaia, e a quello correlato all'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale derivante dall'acquisizione di Adriatica Turistica pari a circa Euro 9.510 migliaia. Nello stato patrimoniale riclassificato le imposte differite sono esposte al netto di imposte anticipate per circa Euro 406 migliaia che derivano principalmente dall'attribuzione proporzionale in sede di scissione a RDM Realty di imposte anticipate non direttamente riferibili né alle attività del Gruppo Reno De Medici, né a quelle del Gruppo RDM Realty.

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2006:

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

(*) Per i commenti sulle singole voci si rimanda alla nota "0. Posizione finanziaria netta" del paragrafo "4.2 Nota ai prospetti contabili consolidati".

La posizione finanziaria netta a breve a fine dicembre 2006 è positiva per circa Euro 15.766 migliaia, comprensiva di disponibilità liquide per circa Euro 11.977 migliaia, rivenienti principalmente dall'aumento di capitale in opzione conclusosi nel mese di ottobre 2006.

I crediti finanziari a breve termine si riferiscono principalmente al credito pari ad Euro 9.500 migliaia verso i compratori di Bibione Terme, scadente il 30 giugno 2007 e garantito da una fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A..

I debiti finanziari a breve termine si riferiscono per circa Euro 1.705 migliaia ai finanziamenti concessi alle controllate Adriatica Marina e Servizi e Amministrazione Lignano Terramare S.r.l. (di seguito "S.A.L.T.") nell'ambito della loro attività caratteristica e per Euro 4.200 migliaia al debito residuo verso i soci di Adriatica Turistica per la vendita di quest'ultima a RDM Realty.

I debiti finanziari a medio lungo termine sono rappresentati per circa Euro 19.525 migliaia dalla valutazione secondo *l'amortized cost* del finanziamento a medio-lungo termine concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata RED.IM di nominali Euro 20 milioni, articolato in una *tranche* di Euro 16 milioni ed in una *tranche* di Euro 4 milioni, entrambe con rimborso in unica soluzione a 5 anni (scadenza 30 giugno 2011) e garantite rispettivamente da ipoteca di primo e secondo grado sulla Proprietà Magenta-Boffalora.

A copertura del rischio di tasso di interesse del suddetto finanziamento, RED.IM ha stipulato con Banca Intesa S.p.A. due contratti di strumenti derivati e rispettivamente un *Interest Rate Swap*, con l'intento di trasformare i tassi da variabili a fissi e un *Interest Rate Cap*, con l'intento di fissare un limite massimo ai tassi passivi dovuti. Per maggiori dettagli riguardanti le politiche di gestione del rischio finanziario si rimanda allo specifico paragrafo "Politica di gestione del rischio finanziario". Sulla base di quanto previsto dallo IAS 39, il Gruppo ha utilizzato per i suddetti strumenti derivati la metodologia dell'*hedge accounting*, ove essi ne soddisfino i requisiti previsti dagli IFRS.

I debiti finanziari a medio lungo termine comprendono altresì circa Euro 471 migliaia relativi alle quote a medio lungo termine dei finanziamenti concessi ad Adriatica Marina e già citati in precedenza.

Conto economico consolidato riclassificato

Si riporta di seguito il conto economico riclassificato relativo al periodo 21 giugno-31 dicembre 2006:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	Note	21.06.2006-31.12.2006
Ricavi di vendita	Q	658
Plusvalenza da cessione attività termali	R	2.470
Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora	R	1.093
Altri ricavi	R	55
Ricavi Totali		4.276
Costi operativi	S, T, U	(1.224)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		3.052
Ammortamenti e svalutazioni	V	(162)
Risultato Operativo (EBIT)		2.890
Proventi/(oneri) finanziari	W	(616)
Altri proventi/(oneri)		-
Imposte	Z	(622)
Utile (perdita) dell'esercizio		1.652

Nonostante il presente sia il primo esercizio sociale e quindi la marginalità del Gruppo risente delle spese legate alla costituzione e alla quotazione della Capogruppo, il Gruppo RDM Realty ha conseguito nel periodo che va dal 21 giugno 2006 al 31 dicembre 2006 un utile netto di circa Euro 1.652 migliaia a fronte di ricavi complessivi per circa Euro 4.276 migliaia. I ricavi di vendita sono relativi per Euro 341 migliaia ai ricavi caratteristici del mese di dicembre della controllate Adriatica Turistica, Adriatica Marina e S.A.L.T. e per Euro 317 migliaia agli affitti attivi rilevati in capo a RED.IM per gli immobili di proprietà.

La marginalità del Gruppo risente in maniera positiva della plusvalenza, pari ad Euro 2.470 migliaia realizzata con la vendita avvenuta il 28 dicembre 2006 da parte di Adriatica Turistica della partecipazione al 54,52% circa in Bibione Terme.

Come previsto dallo IAS 40 nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006 si è proceduto, sulla base di una perizia commissionata ad un esperto indipendente, alla rivalutazione per Euro 1.093 migliaia della Proprietà Magenta-Boffalora classificata tra gli investimenti immobiliari e valutata al *fair value*.

La voce "imposte" è riferita principalmente agli effetti del periodo connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali.

In ottemperanza a quanto disposto dalla delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 si riportano qui di seguito la descrizione dei criteri adottati nella predisposizione degli schemi di stato patrimoniale e conto economico riclassificati al 31 dicembre 2006 inseriti e commentati precedentemente nonché il prospetto di raccordo tra il risultato del periodo ed il patrimonio netto del Gruppo, con gli analoghi valori della Capogruppo al 31 dicembre 2006.

CRITERI DI PREDISPOSIZIONE DEGLI SCHEMI DI STATO PATRIMONIALE E DI CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI RICLASSIFICATI AL 31 DICEMBRE 2006

Si riporta di seguito la tabella di raccordo tra lo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2006 e lo stato patrimoniale consolidato riclassificato alla medesima data:

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2006 Bilancio	31.12.2006 Riclass.	RICLASSIFICATO
ATTIVITÀ				
Attività non correnti				
Immobilizzazioni materiali	B	11.991	11.263 728	<i>Imm. materiali porto Lignano Sabbiadoro Altre attività/(passività)</i>
Investimenti immobiliari	C	25.507	25.507	<i>Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora</i>
Avviamento		-		
Altre immobilizzazioni immateriali	D	26.179	26.179	<i>Concessioni porto Lignano Sabbiadoro</i>
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo		-		
Imposte anticipate	E, Z	406	406	<i>Imposte anticipate/(differite)</i>
Strumenti derivati	O, P	56	56	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-		
Azioni proprie		-		
Crediti commerciali		-		
Altri crediti		16	16	<i>Altre attività/(passività)</i>
Attività non correnti destinate alla dismissione		-		
Totale attività non correnti		64.155	64.155	
Attività correnti				
Rimanenze	F	35.108	2.850 32.258	<i>Proprietà Ciriè Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri</i>
Crediti commerciali	G	348	348	<i>Altre attività/(passività)</i>
Altri crediti:				
- crediti finanziari verso parti correlate	H, O	188	188	<i>Posizione finanziaria netta</i>
- altri crediti	H	10.661	9.500 1.161	<i>Posizione finanziaria netta Altre attività/(passività)</i>
Strumenti derivati	O, P	6	6	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-		
Azioni proprie		-		
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico		-		
Disponibilità liquide	O	11.977	11.977	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Totale attività correnti		58.288	58.288	
TOTALE ATTIVO		122.443	122.443	

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2006 Bilancio	31.12.2006 Riclass.	RICLASSIFICATO
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO				
Patrimonio netto		79.044	79.044	Patrimonio netto
Passività non correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	O	19.996	19.996	Posizione finanziaria netta
Strumenti derivati		-		
Altri debiti		-		
Imposte differite	J, Z	12.198	12.198	Imposte anticipate/(differite)
Fondo TFR	K	173	173	Fondo TFR
Fondi rischi e oneri a lungo	L	1.752	1.752	Fondi rischi e oneri a lungo
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione				
Totale passività non correnti		34.119	34.119	
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	O	1.705	1.705	Posizione finanziaria netta
Strumenti derivati		-		
Debiti commerciali:	M			
- verso parti correlate		43	43	Altre attività/(passività)
- verso altri		553	553	Altre attività/(passività)
Altri debiti:				
- verso parti correlate	N, O	4.532	4.200	Posizione finanziaria netta
- altri debiti	N	2.447	332	Altre attività/(passività)
Imposte correnti		-	2.447	Altre attività/(passività)
Fondi rischi e oneri a breve		-		
Totale passività correnti		9.280	9.280	
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ		122.443	122.443	

Si riporta di seguito la tabella di raccordo tra il conto economico consolidato relativo al periodo 21 giugno-31 dicembre 2006 ed il conto economico consolidato riclassificato relativo al medesimo periodo:

CONTO ECONOMICO (dati in Euro migliaia)	Note	21.06.2006- 31.12.2006 Bilancio	21.06.2006- 31.12.2006 Riclass.	RICLASSIFICATO
Ricavi di vendita	Q	658	658	Ricavi di vendita
Altri ricavi:	R			
- plusvalenza da cessione attività termali		2.470	2.470	Plusvalenza da cessione attività termali
- ricavi diversi		1.148	1.093	Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora
			55	Altri ricavi
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		-		
Costi per servizi:	S			
- verso parti correlate		(56)	(1.224)	Costi operativi
- verso altri		(414)		
Costo del personale:	T			
- verso parti correlate		(332)		
- compensi amministratori		(218)		
- personale dipendente		(65)		
Altri costi operativi verso parti correlate		-		
Altri costi operativi	U	(139)		
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione		-		
Proventi (oneri) atipici		-		
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		3.052	3.052	
Ammortamenti	V	(148)	(162)	Ammortamenti e svalutazioni
Rivalutazioni (Svalutazioni)	V	(14)		
Risultato Operativo (EBIT)		2.890	2.890	
Proventi (oneri) finanziari netti:	W	(616)	(616)	Proventi/(oneri) finanziari
Proventi da partecipazioni		-		
Altri proventi (oneri)		-		
Imposte	Z	(622)	(622)	Imposte
Utile (perdita) dell'esercizio		1.652	1.652	

PROSPETTO DI RACCORDO TRA IL RISULTATO DEL PERIODO ED IL PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO CON GLI ANALOGHI VALORI DELLA CAPOGRUPPO AL 31 DICEMBRE 2006

(dati in Euro migliaia)	Patrimonio netto 31.12.2006	Risultato 21.06.2006- 31.12.2006
RDM Realty S.p.A.	74.856	(478)
Differenza tra i valori di carico e le corrispondenti quote di patrimonio netto delle società controllate - non oggetto di aggregazioni aziendali nel 2006	(2.455)	(1.141)
Effetti inerenti le società oggetto di aggregazioni aziendali nel 2006	2.489	2.391
Adeguamento investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	3.939	732
Altre rettifiche di consolidamento	214	148
Gruppo RDM Realty	79.044	1.652

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO (1)

SINTESI DELL'ANALISI AL PRIMO SEMESTRE 2006, PROSPETTIVE PER FINE ANNO E TREND PER IL 2007

Lasciato alle spalle il ciclo fortemente ascendente del periodo 1998-2005, il mercato immobiliare italiano si sta avviando verso una fase di consolidamento e di *ordinary growth*, esponendo dinamiche ed equilibri tipici di un mercato più maturo e stabile. Dopo che da circa otto anni il mercato sta mostrando ottimi risultati in termini sia di volumi scambiati che di andamento dei prezzi, l'attuale scenario mostra infatti una minore euforia e un generale allineamento dei fondamentali verso dimensioni più sostenibili nel lungo periodo.

Per quanto riguarda le dinamiche dei prezzi del comparto residenziale, storicamente trainante nel settore con circa l'80% del numero delle compravendite annue, è prevista per l'intero 2006 una crescita meno marcata degli ultimi anni, con stime che si attestano dal +5,9% annuo di Nomisma alla previsione di crescita zero dell'Ufficio Studi di Gabetti, in calo dunque rispetto ai dati 2005 su 2004 (+6,9% per Nomisma e +3,4% per Gabetti). Si noti tuttavia che l'incremento *year-to-date* a marzo (marzo 2006 su Marzo 2005) si attesta per Nomisma ancora ad un solido +6,9%. Lo scenario al momento più probabile è, pertanto, quello di un graduale rallentamento delle dinamiche nella seconda fase dell'anno in corso. Il comparto direzionale e commerciale risulteranno anch'essi connotati da dinamiche più contenute rispetto a quelle degli anni passati, ancorché positive e stabili (per Nomisma, +5% per uffici e +3/4% per immobili commerciali).

A livello di rendimenti il 2006 mostra previsioni in sostanziale allineamento con i valori 2005. In particolare, le abitazioni si attestano per Nomisma al 5,2%, gli uffici al 5,6% e il comparto commerciale all'8%. Complessivamente i *gross yield* immobiliari si mantengono su livelli interessanti rispetto ad altre forme di investimento e non segnano diminuzioni molto marcate se non nelle grandi città.

La liquidità del mercato appare abbastanza stabile. Dopo le circa 1.050.000 unità totali compravendute nel 2005 (circa 834.000 abitazioni e 216.000 immobili commerciali) per il 2006 si stima un sostanziale allineamento o lieve decremento rispetto ai fondamentali dell'anno precedente. Non sono dunque ad oggi previsti scenari di drammatiche contrazioni del totale compravenduto.

Infine, si assiste a tempi medi di vendita e di locazione in lieve allungamento e a divari tra prezzo offerto e prezzo delle vendite in ampliamento. Si hanno infatti tempi medi di vendita in risalita per tutte le *asset class* (abitazioni: 4 mesi circa; uffici: 5,5; negozi: 4,5-5. Fonte: Nomisma) e aumento negli sconti applicati al prezzo richiesto (anche nell'ordine del 10%-11% per tutti i comparti). L'analisi di tali variabili mostra dunque, ancora una volta, un mer-

(1) Fonte: Avalon Real Estate - Analisi di mercato - Italia su dati Nomisma, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Previsione di crescita dei prezzi medi di compravendita delle grandi aree urbane - Marzo 2006, "Ufficio Studi Gabetti", "Andamento del Mercato Immobiliare Italiano nel 2005 e previsioni per il 2006" - Febbraio 2006 e "Gabetti Overview 2006" - Aprile 2006, Analisi SDA Bocconi-ANCE sulle Aspettative per il Mercato Immobiliare Italiano 2006-2007 - Maggio 2006; Rapporti ANCE e Cresme sul Mercato delle Costruzioni.

cato in graduale raffreddamento. All'interno di tale panorama di valori a consuntivo e di stime quantitative si segnalano alcuni trend di medio periodo (2007-2008) quali, per quanto riguarda il comparto residenziale:

- i) il progressivo raffreddamento del mercato delle grandi città a favore di una maggiore dinamicità delle città medie e delle province;
- ii) l'emergere e il progressivo consolidarsi di nicchie più vivaci rispetto ai fondamentali del comparto, anche a testimonianza di una progressiva segmentazione del mercato:
 - appartamenti e *loft* in linea con le migliori *best practice* costruttive e della domotica;
 - abitazioni di basso/medio livello in zone non centrali, molto richieste dagli immigrati (categoria quantitativamente importante - si stimano circa 300.000/400.000 famiglie in grado di avere un influsso notevole sulla composizione della domanda);
 - mercato dei box molto attivo nelle grandi e medie città;
- iii) la presenza di una importante ripresa delle attività sviluppo immobiliare (sia in seno ai *developer* che, prospetticamente - anche se in misura probabilmente minore - ai fondi opportunistici recentemente introdotti nell'ordinamento). Esse porteranno sul mercato importanti *stock* di *asset* di elevata qualità, frequentemente in aree non centrali, in grado quindi di attenuare le tensioni legate alla carenza di tale tipo di offerta.

Per quanto riguarda gli altri comparti (uffici, commerciale, altro) si segnala invece:

- i) qualità dell'offerta di uffici spesso ancora scarsa rispetto alle richieste del mercato e dunque spazio per creazione di nuovi spazi di qualità in grado di soddisfare la domanda;
- ii) continuo afflusso di capitali in arrivo dagli investitori istituzionali (soprattutto dai fondi Immobiliari, di cui è previsto un aumento sia di unità che di attività gestite), che garantiscono liquidità al mercato e dunque relativa stabilità;
- iii) con la recente comparsa dei fondi immobiliari opportunistici nella normativa italiana, un intensificarsi dei grandi sviluppi *office/retail* e turistici/alberghieri, che da un lato porteranno sul mercato nuovi spazi di qualità elevata e dall'altro daranno spazio all'istituzionalizzazione di comparti oggi ancora poco diffusi (Hotel, soprattutto) nonché ad una più consistente diversificazione geografica degli investimenti (Sud e isole).

CORPORATE GOVERNANCE

PREMESSA

In data 27 giugno 2006, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha deliberato l'adozione di un modello di governo e controllo societario sostanzialmente in linea con i principi e le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina (versione marzo 2006) predisposto dal Comitato per la *Corporate Governance* di Borsa Italiana (di seguito, il "Codice di Autodisciplina").

Nel corso della medesima seduta, il Consiglio di Amministrazione della società ha adottato, tra l'altro, un manuale organizzativo (di seguito, complessivamente il "Manuale Organizzativo") avente l'obiettivo di:

- descrivere le principali funzioni attribuite agli organi di governo e di controllo di RDM Realty, alla luce delle disposizioni del Codice di Autodisciplina;
- definire le responsabilità e i compiti attribuiti alle unità organizzative ed aziendali della società.

Lo statuto vigente di RDM Realty (di seguito, lo "Statuto") non recepisce alcune disposizioni normative introdotte dalla legge 29 dicembre 2005, n. 262 (come successivamente modificata) (di seguito, la "Legge sul Risparmio"). RDM Realty si è infatti riservata di valutare le novità normative dalla stessa introdotte e di implementare le relative previsioni normative non immediatamente cogenti (quali, ad esempio, quelle relative alle modalità di nomina ed alla composizione del Consiglio di Amministrazione ed alle modalità di nomina ed ai requisiti professionali del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari), comunque entro i termini indicati dalla menzionata legge (vale a dire il 30 giugno 2007). A tal proposito, si segnala che il Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 13 marzo 2007 ha dato mandato all'Amministratore Delegato ed al Presidente anche in via disgiunta per convocare l'Assemblea Straordinaria della società che si terrà in prima convocazione in data 20 aprile 2007, in seconda convocazione in data 24 aprile 2007 ed in terza convocazione in data 27 aprile 2007 per deliberare, tra le altre cose, in merito all'approvazione delle modifiche statutarie richieste dalla Legge sul Risparmio e da altre disposizioni regolamentari.

Di seguito si descrivono le principali caratteristiche del sistema di "*corporate governance*" adottato da RDM Realty, conformemente a quanto previsto in materia dalle Istruzioni al regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e tenuto altresì conto delle indicazioni contenute nelle "Linee Guida per la redazione della relazione annuale in materia di "*corporate governance*" elaborate da Borsa Italiana S.p.A..

I PARTE

STRUTTURA DI GOVERNANCE DI RDM REALTY

1. Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty è composto da un numero di membri compreso tra 5 e 9. Il mandato ai membri del Consiglio di Amministrazione ha durata massima di tre esercizi, con scadenza alla data dell'Assemblea dei soci convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica, e può essere rinnovato. Sempre ai sensi dell'art. 12 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso a carico della società oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione del loro ufficio.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione può delegare le proprie attribuzioni, nei limiti consentiti dalla legge, ad uno o più Amministratori Delegati e/o Direttori generali. Il Consiglio di Amministrazione può altresì nominare tra i suoi componenti un Comitato Esecutivo composto da 3 a 7 membri stabilendone attribuzioni, poteri e durata.

Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società. Esso può quindi compiere tutti gli atti, anche di disposizione, che ritiene opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale, con la sola esclusione di quelli che la legge riserva espressamente all'Assemblea. Al Consiglio di Amministrazione sono attribuite, nei limiti di legge, le determinazioni di incorporazione delle società nei casi previsti dagli artt. 2505 e 2505-*bis* c.c., la riduzione del capitale sociale a seguito di recesso del socio, l'istituzione o soppressione di sedi secondarie, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, l'indicazione di quali amministratori hanno la rappresentanza della società e l'adeguamento dello Statuto a disposizioni normative.

2. Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto, il Collegio Sindacale si compone di tre membri effettivi e due supplenti. I membri del Collegio Sindacale sono rieleggibili. La nomina dei Sindaci e la determinazione del loro compenso competono all'Assemblea, mentre i relativi doveri e competenze nonché la durata del loro incarico sono fissati dalla legge. In particolare, il Collegio Sindacale ha il compito di vigilare su:

- osservanza della legge e dello Statuto;
- rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- adeguatezza e concreto funzionamento dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.

L'art. 18 dello Statuto fa salvo il principio di rappresentanza della minoranza e richiama i requisiti previsti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di Sindaco nonché la relativa durata della carica, le attribuzioni ed i doveri. Non possono essere nominati e, se nominati, decadono dalla carica, coloro che ricoprano già incarichi di Sindaco effettivo in altre cinque imprese quotate in mercati regolamentati italiani.

Il Collegio Sindacale si riunisce almeno ogni 90 (novanta) giorni su iniziativa di ciascuno dei Sindaci. Le adunanze del Collegio Sindacale possono altresì tenersi per audio o videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione e di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati.

I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, nella persona del suo Presidente, alle riunioni del Comitato per il Controllo Interno.

L'art. 18 dello Statuto prevede una procedura per la nomina dei componenti il Collegio Sindacale tale da garantire che un sindaco effettivo ed un sindaco supplente possano essere nominati tra quelli indicati dagli azionisti di minoranza mediante la presentazione di elenchi di candidati (c.d. voto di lista).

3. Assemblea dei Soci

Ai sensi dell'art. 8 dello Statuto, l'Assemblea deve essere convocata almeno una volta all'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale e, nel caso la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato e lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Possono intervenire in Assemblea i soci per i quali la comunicazione dell'intermediario di cui all'art. 2370 c.c. sia pervenuta almeno due giorni (non festivi) prima di quello previsto per l'adunanza. I soci possono farsi rappresentare in Assemblea ai sensi di legge.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente, ovvero, in caso di assenza o impedimento anche di quest'ultimo, da altra persona designata dall'assemblea. Il Presidente verifica la regolarità delle costituzione dell'Assemblea, accerta l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regola lo svolgimento dei lavori, stabilendo modalità di discussione e di votazione ed accerta i risultati delle votazioni.

Il Presidente è assistito da un Segretario anche non socio nominato dall'Assemblea: l'assistenza del Segretario non è necessaria quando il verbale, nei casi di legge o quando il Presidente lo ritenga opportuno, è redatto da un Notaio.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, l'Assemblea di RDM Realty si è riunita in data 30 novembre 2006 ed ha deliberato:

(A) in parte straordinaria:

- i) l'aumento di capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, IV comma, c.c., di Euro 11.520.001,20 mediante emissione di n. 384.000.040 azioni ordinarie, per un prezzo unitario di emissione pari ad Euro 0,05 di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo, riservato a Piovesana Holding liberato mediante conferimento in natura di n. 625.000 azioni Adriatica Turistica corrispondenti al 50% del capitale sociale della medesima società;

- ii) il raggruppamento delle azioni in circolazione, ivi incluse le azioni come risultanti all'esito dell'aumento di capitale sociale di cui al punto (i) che precede, in ragione di 1 (una) nuova azione ordinaria ogni 100 (cento) azioni ordinarie;
- (B) in parte ordinaria, l'autorizzazione all'acquisto, ai sensi dell'art. 2343-*bis*, primo comma, c.c., di n. 625.000 azioni ordinarie Adriatica Turistica, pari al 50% del capitale sociale della medesima società.

4. Capitale sociale ed azionariato della società

Il capitale sociale sottoscritto e versato di RDM Realty, come risultante dalle operazioni descritte nel seguito del presente paragrafo, è pari ad Euro 75.636.741,89 diviso in n. 22.989.725 azioni prive di valore nominale. Le azioni RDM Realty sono tutte ordinarie e nominative. Non esistono altre categorie di azioni.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, il capitale sociale di RDM Realty si è incrementato per effetto dell'aumento di capitale in opzione e dell'aumento di capitale riservato a Piovesana Holding ai fini dell'acquisizione di Adriatica Turistica, come descritto ampiamente nel paragrafo "Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 2006". In particolare a seguito dell'aumento di capitale in opzione le azioni della società sono passate da n. 269.714.437 a n. 1.914.972.460 per poi passare a n. 2.298.972.500 a seguito dell'aumento di capitale riservato.

In data 5 febbraio 2007, inoltre, si è dato corso alle operazioni di raggruppamento delle azioni RDM Realty come deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 30 novembre 2006 e come descritto dettagliatamente nel paragrafo "Fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio". A seguito di tale operazione di raggruppamento le azioni sono passate da n. 2.298.972.500 a n. 22.989.725.

Gli azionisti di riferimento di RDM Realty, alla data del 13 marzo 2007, sono:

- Alerion che detiene il 24,421% del capitale sociale;
- Eugenio Piovesana che detiene, anche per il tramite di Piovesana Holding, il 16,734% del capitale sociale.

Le restanti azioni sono detenute da soci aventi partecipazioni inferiori al 2% del capitale sociale.

II PARTE

INFORMAZIONI SULL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL CODICE DI AUTODISCIPLINA

1. Consiglio di Amministrazione

1.1 Ripartizione delle competenze e delle deleghe

Ruolo del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è l'organo centrale del sistema di "corporate governance" di RDM Realty. Esso ha il generale potere di indirizzo e controllo sull'attività sociale e sull'esercizio dell'impresa sociale e, più in particolare,

- i) esamina ed approva i piani strategici, industriali e finanziari della società e del Gruppo RDM Realty, il sistema di governo societario e la struttura del Gruppo, tenendo in considerazione le informazioni ricevute dall'Amministratore Delegato e dai Consiglieri all'uopo delegati;
- ii) valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della società e delle controllate aventi rilevanza strategica predisposto dagli Amministratori Delegati, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse;
- iii) attribuisce e revoca le deleghe all'Amministratore Delegato e Consiglieri all'uopo delegati, definendo i limiti, le modalità di esercizio e la periodicità, non superiore al trimestre, con la quale gli organi delegati devono riferire al Consiglio circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe loro conferite;
- iv) provvede alle designazioni per le cariche di Presidente e di Amministratore Delegato delle società controllate di rilievo strategico;
- v) determina, esaminate le proposte dell'apposito Comitato e sentito il Collegio Sindacale, la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche, nonché, qualora non vi abbia già provveduto l'Assemblea, la suddivisione del compenso globale spettante ai singoli membri del Consiglio ed all'Amministratore Delegato;
- vi) esamina ed approva le operazioni ordinarie o straordinarie dell'emittente e delle sue controllate aventi un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario, prestando particolare attenzione alle operazioni effettuate con parti correlate o altrimenti caratterizzate da un potenziale conflitto di interessi. In particolare, tutte le operazioni ordinarie o straordinarie di importo singolarmente superiore a 10 milioni di Euro sono approvate, se di competenza della società, ovvero comunque previamente valutate, se relative a società controllate del Gruppo RDM Realty, dal Consiglio di Amministrazione;
- vii) valuta il generale andamento della gestione, con particolare attenzione alle situazioni di conflitto di interessi, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli Amministratori con deleghe, dall'Amministratore Delegato e dal Comitato per il Controllo Interno, nonché confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
- viii) valuta ed approva la documentazione di rendiconto periodico contemplata dalla normativa vigente;
- ix) riferisce agli Azionisti in Assemblea, per il tramite del proprio Presidente.

Presidenza del Consiglio di Amministrazione e rappresentanza

Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente, ove non vi abbia provveduto l'Assemblea, e può eleggere un Vice Presidente (art. 13 Statuto).

La rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio e la firma sociale spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, in caso di sua assenza o impedimento al Vice Presidente. La rappresentanza spetta altresì agli Amministratori Delegati entro i limiti della delega conferita, nonché ai Direttori Generali nell'ambito dei poteri ad essi conferiti. Gli amministratori, anche se in possesso di delega, hanno la firma sociale e rappresentano la società di fronte a terzi limitatamente all'esecuzione delle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione di cui siano specificatamente incaricati. La rappresentanza della società per singoli atti può essere conferita a dipendenti e/o terzi dalle persone legittimate alla rappresentanza legale.

L'attuale Presidente del Consiglio di Amministrazione, Ing. Giuseppe Garofano, ha ricevuto deleghe operative (in proposito, si veda *infra*) e, pertanto, va qualificato come "Amministratore esecutivo" ai sensi del punto 2.C.1 del Codice di Autodisciplina. Il medesimo amministratore non è inoltre qualificabile come "amministratore indipendente" ai sensi del punto 3.C.1 del Codice di Autodisciplina.

Altri organi delegati

In data 27 giugno 2006, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha deliberato, tra l'altro, di attribuire:

- i) al Presidente del Consiglio di Amministrazione, Ing. Giuseppe Garofano, oltre a tutti i poteri ed alle attribuzioni derivanti dalla carica per legge e per statuto, così, in particolare, la rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio nonché l'uso della firma sociale, tutti i poteri per la gestione ordinaria della società, da esercitarsi con firma singola e per importi singolarmente non superiori ad 1 milione di Euro ed a firma congiunta con l'Amministratore Delegato per importi singolarmente non superiori a 10 milioni di Euro. E così, in via meramente esemplificativa e non esaustiva, i seguenti poteri:
 - proporre agli organi collegiali le linee di indirizzo della politica aziendale e la pianificazione dell'attività sociale;
 - vigilare sull'andamento degli affari sociali, verificando la corretta attuazione degli indirizzi e dei deliberati degli organi collegiali;
 - rappresentare la società nelle assemblee ordinarie e straordinarie delle società ed enti cui la società partecipa, esercitando il diritto di voto;
 - provvedere al coordinamento delle attività commerciali, tecniche e finanziarie della società e delle imprese nelle quali essa abbia interessi di maggioranza o di minoranza, con facoltà di concedere e contrarre con le medesime finanziamenti al fine dell'ottimizzazione delle risorse finanziarie di Gruppo RDM Realty;
 - stipulare, firmare, accettare, modificare e risolvere contratti con parti terze attinenti l'oggetto sociale;
 - assumere e dismettere partecipazioni in società ed enti, costituite o costituenti;
 - stipulare, modificare e risolvere contratti di apertura di credito, di mutuo e di finanziamento in genere, attivi e passivi, convenire concessioni di fidi ed altre facilitazioni bancarie;

- richiedere, contrattare e stipulare con gli istituti bancari, finanziari e assicurativi, il rilascio, da parte degli stessi, di depositi cauzionali e/o fidejussioni connesse all'esercizio delle attività sociali;
 - stipulare, modificare e risolvere contratti di conto corrente e deposito, effettuare operazioni a credito e a debito nei limiti dei fidi concessi;
 - effettuare depositi e prelievi sia su fondi disponibili che allo scoperto nei limiti dei fidi concessi, per contanti o mediante lettera o emissione di assegni e vaglia emessi o girati all'ordine della società;
 - incassare le somme dovute alla società tanto da privati che da qualsivoglia Pubblica Amministrazione, o da altri Enti pubblici o privati, rilasciandone le relative quietanze;
 - effettuare, a firma singola e senza limitazioni di importo, trasferimenti di denaro tra i conti intrattenuti dalla società;
 - effettuare, a firma singola e senza limitazioni di importo, trasferimenti di denaro a favore di società controllate e collegate;
 - assumere, promuovere, licenziare, adottare provvedimenti disciplinari, fissare le condizioni contrattuali e conferire gli opportuni poteri al personale dipendente con qualifica di quadro o impiegato;
 - formulare la proposta di nomina, compenso, conferimento di poteri, licenziamento o sostituzione dei dirigenti, la cui competenza è riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione;
 - stipulare, modificare e risolvere contratti di acquisto, di fornitura di beni e servizi, di appalto, di locazione, anche finanziaria, anche di durata pluriennale, con l'avvertenza che concorrono a formare il massimale i rapporti contrattuali relativi o comunque connessi alla stessa operazione, anche se da perfezionarsi a mezzo di più atti;
 - concludere e sottoscrivere transazioni, addivenire a compromessi arbitrari;
 - rappresentare attivamente e passivamente la società davanti a qualsiasi autorità amministrativa, fiscale e giudiziaria, ordinaria e speciale, in qualunque procedura, in qualunque grado e sede, e quindi con poteri di sottoscrivere qualunque atto di procedura, con poteri di deliberare, proporre e sottoscrivere qualunque domanda o difesa, ricorsi per qualsiasi oggetto, qualunque atto di procedura, anche in procedure esecutive, di fallimento, di concordato e di moratoria;
 - conferire procure speciali e deleghe operative ai dipendenti della società o a terzi nell'ambito dei poteri conferiti;
- ii) all'Amministratore Delegato, Dott. Valerio Fiorentino, oltre a tutti i poteri ed alle attribuzioni derivanti dalla carica per legge e per statuto, così, in particolare, la rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio nonché l'uso della firma sociale, tutti i poteri per la gestione ordinaria della società, da esercitarsi con firma singola e per importi singolarmente non superiori ad 1 milione di Euro ed a firma congiunta con il Presidente per importi singolarmente non superiori a 10 milioni di Euro. E così, in via meramente esemplificativa e non esaustiva, i seguenti poteri:
- proporre agli organi collegiali le linee di indirizzo della politica aziendale e la pianificazione dell'attività sociale;
 - vigilare sull'andamento degli affari sociali, verificando la corretta attuazione degli indirizzi e dei deliberati degli organi collegiali;

- rappresentare la società nelle assemblee ordinarie e straordinarie delle società ed enti cui la società partecipa, esercitando il diritto di voto;
- provvedere al coordinamento delle attività commerciali, tecniche e finanziarie della società e delle imprese nelle quali essa abbia interessi di maggioranza o di minoranza, con facoltà di concedere e contrarre con le medesime finanziamenti al fine dell'ottimizzazione delle risorse finanziarie di Gruppo RDM Realty;
- stipulare, firmare, accettare, modificare e risolvere contratti con parti terze attinenti l'oggetto sociale;
- assumere e dismettere partecipazioni in società ed enti, costituite o costituenti;
- stipulare, modificare e risolvere contratti di apertura di credito, di mutuo e di finanziamento in genere, attivi e passivi, convenire concessioni di fidi ed altre facilitazioni bancarie;
- richiedere, contrattare e stipulare con gli istituti bancari, finanziari e assicurativi, il rilascio, da parte degli stessi, di depositi cauzionali e/o fidejussioni connesse all'esercizio delle attività sociali;
- stipulare, modificare e risolvere contratti di conto corrente e deposito, effettuare operazioni a credito e a debito nei limiti dei fidi concessi;
- effettuare depositi e prelievi sia su fondi disponibili che allo scoperto nei limiti dei fidi concessi, per contanti o mediante lettera o emissione di assegni e vaglia emessi o girati all'ordine della società;
- incassare le somme dovute alla società tanto da privati che da qualsivoglia Pubblica Amministrazione, o da altri Enti pubblici o privati, rilasciandone le relative quietanze;
- effettuare, a firma singola e senza limitazioni di importo, trasferimenti di denaro tra i conti intrattenuti dalla società;
- effettuare, a firma singola e senza limitazioni di importo, trasferimenti di denaro a favore di società controllate e collegate;
- assumere, promuovere, licenziare, adottare provvedimenti disciplinari, fissare le condizioni contrattuali e conferire gli opportuni poteri al personale dipendente con qualifica di quadro o impiegato;
- formulare la proposta di nomina, compenso, conferimento di poteri, licenziamento o sostituzione dei dirigenti, la cui competenza è riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione;
- stipulare, modificare e risolvere contratti di acquisto, di fornitura di beni e servizi, di appalto, di locazione, anche finanziaria, anche di durata pluriennale, con l'avvertenza che concorrono a formare il massimale i rapporti contrattuali relativi o comunque connessi alla stessa operazione, anche se da perfezionarsi a mezzo di più atti;
- concludere e sottoscrivere transazioni, addivenire a compromessi arbitrali;
- rappresentare attivamente e passivamente la società davanti a qualsiasi autorità amministrativa, fiscale e giudiziaria, ordinaria e speciale, in qualunque procedura, in qualunque grado e sede, e quindi con poteri di sottoscrivere qualunque atto di procedura, con poteri di deliberare, proporre e sottoscrivere qualunque domanda o difesa, ricorsi per qualsiasi oggetto, qualunque atto di procedura, anche in procedure esecutive, di fallimento, di concordato e di moratoria;
- conferire procure speciali e deleghe operative ai dipendenti della società o a terzi nell'ambito dei poteri conferiti.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2006, l'Amministratore Delegato si è avvalso dei poteri conferitigli ai fini della ordinaria gestione dell'attività sociale ed ha sottoposto all'esame ed alla approvazione del Consiglio di Amministrazione le operazioni che, da un punto di vista qualitativo e quantitativo, erano di significativa rilevanza per la società.

Si precisa infine che RDM Realty non ha istituito alcun Comitato Esecutivo né ha nominato alcun Direttore Generale.

Le informazioni al Consiglio di Amministrazione

In conformità a quanto previsto dall'art. 17 dello Statuto che, a sua volta recepisce, la norma di cui all'art. 150, primo comma, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, il "TUF"), il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale, per il tramite del Presidente o degli amministratori cui sono delegati specifici poteri, sono informati sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate da RDM Realty o dalle società controllate, con particolare riguardo alle operazioni in cui abbiano un interesse per conto proprio o di terzi o che siano influenzate dall'eventuale soggetto che eserciti attività di direzione e coordinamento. Tale informativa viene di norma resa durante le riunioni del Consiglio di Amministrazione.

A tal proposito, si segnala che RDM Realty si è dotata di una procedura per l'attuazione degli obblighi informativi di cui all'art. 150 del TUF volta ad ottenere una maggiore trasparenza della gestione delle società del Gruppo RDM Realty, ad attivare i flussi informativi fra l'Organo Amministrativo ed il Collegio Sindacale ed a consentire al Collegio Sindacale di svolgere l'attività di vigilanza prescritta dalla legge e dallo Statuto.

La suddetta procedura stabilisce, tra l'altro, che il Consiglio di Amministrazione della società, tramite il Presidente, deve riferire con periodicità trimestrale al Collegio Sindacale:

- i) sull'attività svolta nel periodo, per tale intendendosi le informazioni riguardanti le attività esecutive e gli sviluppi delle operazioni già deliberate dal Consiglio di Amministrazione;
- ii) sulle operazioni significative, per tali intendendosi le operazioni effettuate dalla società, anche per il tramite delle società da essa controllate, relative a:
 - emissioni di strumenti finanziari per un controvalore complessivo uguale o superiore a Euro 2 milioni;
 - concessione di finanziamenti o garanzie e le operazioni di investimento o disinvestimento (incluse le operazioni di acquisto o cessione di partecipazioni, aziende o rami di aziende, cespiti ed altre attività) per importi uguali o superiori a Euro 10 milioni;
 - operazioni di fusione e scissione o di acquisizione e dismissione per le quali, secondo le prescrizioni delle Autorità di vigilanza dei mercati, è richiesta la comunicazione al mercato;
- iii) sulle operazioni in potenziale conflitto di interesse, per tali intendendosi tutte le operazioni nelle quali possa sussistere un interesse sottostante anche in potenziale conflitto con l'interesse della società o del Gruppo RDM Realty ed, in particolare, le ope-

razioni concluse con parti correlate, i cui criteri di identificazione ed approvazione sono disciplinati nelle "Linee guida operazioni con parti correlate" (in proposito, si veda *infra*);

- iv) sulle operazioni atipiche o inusuali, per tali intendendosi quelle nelle quali l'oggetto o la natura dell'operazione è estraneo al normale corso degli affari della società e quelle che presentano particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche e ai rischi inerenti, alla natura della controparte o al tempo del loro compimento.

Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate

RDM Realty ha altresì adottato una procedura relativa alle operazioni tra parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo, al fine di assicurare una adeguata trasparenza e correttezza sostanziale e procedurale nella stipulazione delle predette operazioni. Segue una sintetica descrizione di detta procedura.

Il Consiglio di Amministrazione riceve un'adeguata informativa sulla natura della correlazione, sull'interesse sottostante, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni per la sua realizzazione (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione), sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la società.

Ove la natura, il valore o le altre caratteristiche dell'operazione lo richiedano, il Consiglio di Amministrazione, al fine di evitare che per l'operazione siano pattuite condizioni diverse da quelle che sarebbero state verosimilmente negoziate tra parti non correlate, cura che l'operazione venga conclusa con l'assistenza di esperti indipendenti ai fini della valutazione dei beni e della consulenza finanziaria, legale o tecnica.

Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty, indipendentemente dai poteri e dalle deleghe conferite ai suoi componenti, è chiamato preventivamente ad approvare:

- i) tutte le operazioni atipiche, inusuali o da concludersi a condizioni non standard, indipendentemente dall'importo;
- ii) le operazioni con azionisti rilevanti diretti e indiretti, diverse da quelle indicate al precedente punto, di importo superiore a 1 milione di Euro;
- iii) le operazioni con parti correlate, diverse da quelle indicate ai precedenti punti, di importo superiore a Euro 10 milioni; tale limite è aumentato a Euro 20 milioni nel caso di operazioni infragruppo con società controllate al 100%. Rientrano in questa categoria anche le operazioni che, seppur singolarmente inferiori alla soglia quantitativa sopra indicata, risultino collegate nell'ambito della medesima struttura strategica o esecutive e dunque, complessivamente considerate, la superino.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione

Lo Statuto non prevede una cadenza minima delle riunioni del Consiglio di Amministrazione; è tuttavia prassi che esso venga convocato per l'esame della relazione semestrale al 30 giugno e del progetto di bilancio e, in ogni caso, con periodicità almeno trimestrale.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, l'Organo Amministrativo si è riunito 5 volte; la partecipazione complessiva degli amministratori alle riunioni consiliari è stata pari al 96%.

Di regola, sono state fornite agli Amministratori, con ragionevole anticipo, la documentazione e le informazioni necessarie per consentire al Consiglio di esprimersi con consapevolezza sulle materie sottoposte al suo esame.

Nel corso del 2007 e fino alla data del 13 marzo 2007, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 2 volte e sono previste almeno altre 3 riunioni consiliari.

1.2 Composizione del Consiglio di Amministrazione

In data 7 febbraio 2006, l'Assemblea Straordinaria di Reno De Medici S.p.A. ha nominato il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty, fissando in 5 il numero dei suoi componenti. Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty, alla data del presente documento, risulta così composto:

- Giuseppe Garofano Presidente;
- Valerio Fiorentino Amministratore Delegato;
- Amedeo Brunello Consigliere non esecutivo e indipendente;
- Vincenzo Nicastro Consigliere non esecutivo e indipendente;
- Carlo Peretti Consigliere non esecutivo e indipendente.

Il Consiglio di Amministrazione della società è stato nominato per tre esercizi e, quindi, con scadenza alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2008.

Si riporta di seguito l'elenco delle cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni:

Giuseppe Garofano:

- Reno De Medici S.p.A. (Presidente del Consiglio di Amministrazione);
- Alerion Industries S.p.A. (Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione);
- Sviluppo del Mediterraneo S.p.A. (Amministratore Delegato);
- Efibanca S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Banca MB S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Partecipazioni Italiane S.p.A. (Consigliere di Amministrazione).

Valerio Fiorentino:

- Alerion Industries S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Adriatica Turistica S.p.A. (Presidente del Consiglio di Amministrazione);
- Adriatica Marina per lo Sviluppo di Iniziative Turistico Portuali S.p.A. (Presidente del Consiglio di Amministrazione);

- RED.IM S.r.l. (Amministratore Delegato);
- REAM - Real Estate Asset Management SGR S.p.A. (Consigliere di Amministrazione).

Vincenzo Nicastro:

- Unicredito Italiano S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Filati Bertrand S.p.A. in Amministrazione Straordinaria (Presidente del Comitato di Sorveglianza);
- Sitech S.p.A. in liquidazione (Sindaco Effettivo);
- Reno De Medici S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Cosud S.r.l. (Sindaco Effettivo);
- Stim S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Chia Invest S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Baia Chia Hotels S.p.A. (Presidente del Collegio Sindacale);
- Chia Hotel & Resorts S.p.A. (Presidente del Collegio Sindacale);
- RED.IM S.r.l. (Presidente del Consiglio di Amministrazione).

Amedeo Brunello:

- Fimi S.r.l. (Amministratore Unico);
- Open Real Estate S.r.l. (Amministratore Unico);
- Housing Marconi S.r.l. (Amministratore Unico);
- Immobiliare del Campo S.r.l. (Amministratore Unico);
- F.L. Real Estate S.r.l. (Amministratore Unico).

Carlo Peretti:

- Equinox Fondo Investimenti (membro del Comitato di Sorveglianza);
- Gancia S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Vodafone Omnitel N.V. (Presidente del Consiglio di Amministrazione);
- Risanamento S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Reno De Medici S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Data Service S.p.A. (Consigliere di Amministrazione).

1.3 Amministratori non esecutivi e indipendenti

Amministratori esecutivi

Ai sensi del punto 2.C.1 del Codice di Autodisciplina, sono amministratori esecutivi:

- gli amministratori delegati dell'emittente o di una società controllata avente rilevanza strategica, ivi compresi i relativi presidenti quando ad essi vengano attribuite deleghe individuali di gestione o quando essi abbiano uno specifico ruolo nell'elaborazione delle strategie aziendali;

- gli amministratori che ricoprono incarichi direttivi nell'emittente o in una società controllata avente rilevanza strategica, ovvero nella società controllante quando l'incarico riguarda anche l'emittente;
- gli amministratori che fanno parte del comitato esecutivo dell'emittente, quando manchi l'identificazione di un amministratore delegato o quando la partecipazione al comitato esecutivo, tenuto conto della frequenza delle riunioni e dell'oggetto delle relative delibere, comportamenti, di fatto, il coinvolgimento sistematico dei suoi componenti nella gestione corrente dell'emittente.

Il Consiglio di Amministrazione della società in data 13 marzo 2007 ha verificato l'applicabilità della predetta definizione nei confronti dei propri componenti ed ha conseguentemente accertato la sussistenza del requisito di "non esecutività" in capo ai consiglieri Amedeo Brunello, Vincenzo Nicastro e Carlo Peretti.

Amministratori indipendenti

Al sensi del punto 3.C.1 del Codice di Autodisciplina, il componente del Consiglio di Amministrazione non appare, di norma, indipendente nelle seguenti ipotesi da considerarsi come non tassative:

- i) se, direttamente o indirettamente, anche attraverso società controllate, fiduciari o interposta persona, controlla l'emittente o è in grado di esercitare su di esso un'influenza notevole, o partecipa a un patto parasociale attraverso il quale uno o più soggetti possono esercitare il controllo o un'influenza notevole sull'emittente;
- ii) se è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un esponente di rilievo dell'emittente, di una sua controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo con l'emittente, ovvero di una società o di un ente che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla l'emittente o è in grado di esercitare sullo stesso un'influenza notevole;
- iii) se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia esponente di rilievo, ovvero in qualità di partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nell'esercizio precedente, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale:
 - con l'emittente, una sua controllata, o con alcuno dei relativi esponenti di rilievo;
 - con un soggetto che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla l'emittente ovvero, trattandosi di società o ente, con i relativi esponenti di rilievo;
 - ovvero è, o è stato nei precedenti tre esercizi, lavoratore dipendente di uno dei predetti soggetti;
- iv) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, dall'emittente o da una società controllata o controllante una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto all'emolumento "fisso" di amministratore non esecutivo dell'emittente, ivi inclusa la partecipazione a piani di incentivazione legati alla performance aziendale, anche a base azionaria;
- v) se è stato amministratore dell'emittente per più di nove anni negli ultimi dodici anni;

- vi) se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo dell'emittente abbia un incarico di amministratore;
- vii) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione contabile dell'emittente;
- viii) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.

Il Consiglio di Amministrazione della società in data 13 marzo 2007 ha verificato l'applicabilità della predetta definizione nei confronti dei propri componenti ed ha conseguentemente accertato la sussistenza del requisito di "indipendenza" in capo ai consiglieri Amedeo Brunello, Vincenzo Nicastro e Carlo Peretti.

Sempre in data 13 marzo 2007 il Consiglio di Amministrazione ha verificato gli ulteriori requisiti di indipendenza richiesti dall'art. 147-ter, quarto comma, del TUF, come modificato dalla Legge sul Risparmio. Tali ulteriori requisiti prevedono che non possono essere qualificati indipendenti:

- coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2382 c.c.;
- il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli Amministratori della società, gli Amministratori, il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli Amministratori delle società da questa controllate, delle società che la controllano e di quelle sottoposte a comune controllo;
- coloro che sono legati alla società od alle società da questa controllate od alle società che la controllano od a quelle sottoposte a comune controllo ovvero agli Amministratori della società e ai soggetti di cui al punto ii) da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale che ne compromettano l'indipendenza.

Per tutti gli Amministratori indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina è stata accertata anche la sussistenza di tali ulteriori requisiti richiesti dalla menzionata disposizione del TUF.

Requisiti di onorabilità

Il Consiglio di Amministrazione della società in data 13 marzo 2007 ha preso atto delle previsioni di cui al nuovo art. 147-quinques del TUF introdotto dalla Legge sul Risparmio ed ha provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di onorabilità, (già stabiliti per i membri degli organi di controllo) in capo agli Amministratori di RDM Realty, come determinati ai sensi dell'art. 2 del Decreto Ministero di Grazia e Giustizia n. 162 del 30 marzo 2000.

Nella medesima seduta, l'Organo Amministrativo ha accertato l'effettiva sussistenza dei requisiti di onorabilità in capo a tutti i propri componenti.

1.4 Comitati

In data 27 giugno 2006, il Consiglio di Amministrazione della società ha istituito (i) il Comitato per la Remunerazione ed i Piani di *Stock Option* e (ii) il Comitato per il Controllo Interno e ne ha nominato i rispettivi componenti in conformità a quanto previsto in merito dal Codice di Autodisciplina.

RDM Realty non ha istituito il Comitato per le Proposte di Nomina.

Comitato per la Remunerazione

In data 27 giugno 2007, il Consiglio di Amministrazione della società ha istituito il Comitato per la Remunerazione ed i Piani di *Stock Option* avente i seguenti compiti: (i) formulare proposte per la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e dei dirigenti della società nonché per l'adozione degli eventuali piani di *stock option* o di assegnazione di azioni; (ii) valutare periodicamente i criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche; (iii) vigilare sulla loro applicazione e (iv) formulare al Consiglio di Amministrazione raccomandazioni generali in materia.

In conformità a quanto raccomandato dal Codice di Autodisciplina, il Manuale Organizzativo prevede che le proposte per la remunerazione di amministratori investiti di particolari cariche vengono formulate in assenza dei diretti interessati.

Alla data del presente documento non è previsto alcun piano di *stock option*.

Il Comitato per la remunerazione si compone di 3 membri:

- Vincenzo Nicastro (Presidente);
- Amedeo Brunello;
- Carlo Peretti.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, il Comitato per la Remunerazione ed i piani di *Stock Option* non si è mai riunito.

Nel corso del 2007, e fino alla data del 13 marzo 2007, il Comitato per la Remunerazione ed i piani di *Stock Option* si è riunito una volta per deliberare, tra l'altro, in merito all'approvazione del regolamento di funzionamento interno come di seguito meglio specificato.

Comitato per il Controllo Interno

In data 27 giugno 2007, il Consiglio di Amministrazione della società ha istituito il Comitato per il Controllo Interno che svolge, tra l'altro, le seguenti funzioni:

- i) su richiesta dell'Amministratore Delegato, esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno;
- ii) valuta il piano di lavoro e le attività svolte dal preposto al controllo interno della società;
- iii) valuta, unitamente al responsabile amministrativo della società e del Gruppo RDM Realty e alla società di revisione, l'adeguatezza dei principi contabili utilizzati e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- iv) valuta le proposte formulate per l'affidamento dell'incarico di revisione contabile, nonché le relazioni e la lettera di suggerimenti rilasciate dalla società di revisione incaricata di detta attività;
- v) vigila sull'efficacia del processo di revisione contabile;
- vi) riferisce al Consiglio di Amministrazione (al quale trasmette sintetica relazione scritta) almeno in occasione dell'approvazione del bilancio e della relazione semestrale, sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, anche tenuto conto dei rapporti e delle comunicazioni periodicamente fornite dal Preposto al Controllo Interno;

- vii) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione, particolarmente in relazione ai rapporti con la società di revisione;
- viii) funge da organismo di vigilanza ai sensi del D.Lgs. 231/01 (come di seguito definito).

Il Comitato per il Controllo Interno si compone di 3 membri:

- Carlo Peretti (Presidente);
- Amedeo Brunello;
- Vincenzo Nicastro.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 2 volte. Nel corso delle predette riunioni il Comitato per il Controllo Interno ha deliberato, tra l'altro, l'adozione di un regolamento per il funzionamento del comitato medesimo ed ha espresso le proprie valutazioni in merito alla congruità delle condizioni economiche previste in alcuni contratti da stipulare con parti correlate.

Come stabilito dal relativo regolamento, il Presidente del Collegio Sindacale ha partecipato (senza diritto di voto) alle riunioni del Comitato per il Controllo Interno tenutesi nel corso del 2006.

2. Funzioni e procedure aziendali

2.1 Le procedure interne del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati

Consiglio di Amministrazione

L'art. 14 dello Statuto disciplina le regole di funzionamento e di svolgimento del Consiglio di Amministrazione. In particolare, tale disposizione statutaria prevede che il Consiglio di Amministrazione si raduni tutte le volte che il Presidente, o chi ne fa le veci, lo ritenga opportuno, oppure quando ne sia fatta richiesta scritta al Presidente da almeno due Amministratori o da almeno due sindaci. Le convocazioni, da estendere anche ai sindaci, sono effettuate dal Presidente, o su suo incarico anche da altro Consigliere o dal Segretario, nella sede sociale o anche in altro luogo indicati nell'avviso di convocazione, mediante lettera raccomandata, telegramma, telefax o posta elettronica, da inviarsi almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza e, in caso di urgenza, anche mediante telegramma, telefax o posta elettronica, da inviarsi almeno il giorno prima di quello fissato per l'adunanza, con indicazione del giorno, ora e luogo dell'adunanza, nonché dell'ordine del giorno in discussione; il Presidente provvede affinché, compatibilmente con esigenze di riservatezza, siano fornite adeguate informazioni sulle materie da trattare.

In difetto di tali formalità l'adunanza si reputa validamente costituita con la presenza di tutti i Consiglieri in carica e di tutti i componenti effettivi in carica del Collegio Sindacale. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni relative sono prese a maggioranza dei voti dei presenti e, in caso di parità di voti, è preponderante il voto del Presidente. I verbali delle deliberazioni delle adunanze del Consiglio sono trascritti sull'apposito libro sociale e firmati dal Presidente e dal

Segretario. Le adunanze del Consiglio di Amministrazione possono altresì tenersi per audio o videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, ricevere o trasmettere documentazione e di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati. Verificandosi questi requisiti, il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Presidente e dove pure deve trovarsi il segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del verbale sul relativo libro sociale.

Comitati

Il Comitato per il Controllo Interno, in data 19 dicembre 2006, ha approvato un regolamento che disciplina le modalità di funzionamento e di svolgimento del medesimo organo. Esso prevede tra le altre cose che: (a) il comitato è composto da tre componenti del Consiglio di Amministrazione non esecutivi, di cui almeno due dotati dei requisiti di indipendenza; (b) il comitato è convocato presso la sede sociale o altrove, purché in Italia, dal Presidente; (c) alle riunioni del comitato partecipano, senza diritto di voto, il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco di volta in volta designato da questi ed il preposto al controllo interno della società; (d) il comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle deliberazioni assunte nella prima riunione utile.

Il Comitato per la Remunerazione si è dotato in data 13 marzo 2007 di un proprio regolamento interno di funzionamento. Esso prevede tra le altre cose che: (a) il comitato si riunisce almeno una volta all'anno precedentemente al Consiglio per l'approvazione del Progetto di Bilancio; (b) è convocato presso la sede sociale o altrove, purché in Italia, dal Presidente; (c) le deliberazioni del comitato vengono prese all'unanimità; (d) il comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle deliberazioni assunte nella prima riunione utile.

2.2 Le procedure per il trattamento delle informazioni riservate

Comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riservate

In data 27 giugno 2006 il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha deliberato l'adozione di una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno delle informazioni riservate e/o privilegiate. Essa definisce l'ambito di applicazione, individua i destinatari, disciplina i rispettivi ruoli e responsabilità di tali soggetti nonché le modalità di gestione interna e di comunicazione all'esterno delle informazioni riservate, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- i) definire le modalità operative di gestione e trattamento di tutte le informazioni di natura riservata, con particolare attenzione alle modalità di comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni privilegiate riguardanti il Gruppo RDM Realty;
- ii) definire gli obblighi e le responsabilità dei soggetti coinvolti;
- iii) preservare la segretezza delle informazioni riservate;
- iv) assicurare che la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate sia effettuata in maniera corretta e tempestiva.

Internal dealing

Sempre in data 27 giugno 2006, il Consiglio di Amministrazione della società ha adottato un codice di comportamento in materia di *internal dealing* (di seguito, il "Codice") con la finalità di assicurare il corretto adempimento degli obblighi di notifica richiesti dall'art. 114, comma 7, del TUF e dagli artt. da 152-*sexies* a 152-*octies* del regolamento approvato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni (di seguito, il "Regolamento Emittenti").

Gli obblighi di cui all'art. 114, comma 7, del TUF si applicano alle operazioni di acquisto, vendita, sottoscrizione o scambio di azioni o di strumenti finanziari collegati alle azioni poste in essere da:

- i) con riguardo a RDM Realty, gli Amministratori, i Sindaci effettivi, i Direttori Generali (ove presenti) o i membri di Comitati Esecutivi e di Comitati Direttivi (ove istituiti), il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari (quando nominato), ogni altro responsabile di funzione della società che abbia accesso regolare a "informazioni privilegiate" e che detenga il potere di adottare decisioni di gestione che possono incidere sull'evoluzione e sulle prospettive future dell'ente emittente, nonché i destinatari di piani di incentivazione sugli strumenti finanziari dell'emittente;
- ii) con riguardo alle società controllate il cui valore contabile rappresenta almeno il 30% dell'attivo patrimoniale dell'emittente quotato (come da ultimo bilancio approvato), ed alle società controllate il cui attivo patrimoniale rappresenta almeno il 30% dell'attivo dell'emittente quotato (come da ultimo bilancio consolidato approvato), i medesimi soggetti di cui al precedente punto i) che operano presso le società controllate medesime;
- iii) gli azionisti che detengono una partecipazione pari almeno al 10% del capitale sociale di RDM Realty, rappresentato da azioni con diritto di voto, nonché ogni altro soggetto che controlla la società;

di seguito, complessivamente, i "Soggetti Rilevanti".

Ovvero da:

- a) il coniuge non separato legalmente, i figli, anche del coniuge, a carico, e, se conviventi da almeno un anno, i genitori, i parenti e gli affini dei soggetti rilevanti;
- b) le persone giuridiche, le società di persone ed i trust in cui un soggetto rilevante o una delle persone indicate al punto precedente sia titolare, da solo o congiuntamente tra loro, della funzione di gestione;
- c) le persone giuridiche, controllate direttamente o indirettamente da un soggetto rilevante o da una delle persone indicate al primo punto;
- d) le società di persone i cui interessi economici siano sostanzialmente equivalenti a quelli di un soggetto rilevante o di una delle persone indicate al primo punto;
- e) i *trust* costituiti a beneficio di un soggetto rilevante o di una delle persone indicate al punto a);

di seguito, complessivamente, le "Persone strettamente legate ai Soggetti Rilevanti".

Ai sensi di quanto previsto nel Codice non devono essere comunicate (i) le operazioni il cui importo complessivo non raggiunga l'ammontare di Euro 5.000 entro la fine dell'anno restando inteso che l'importo complessivo è calcolato sommando le operazioni su azioni o strumen-

ti finanziari ad esse collegati effettuate, direttamente o indirettamente, da ciascun Soggetto Rilevante e quelle effettuate dalle Persone strettamente legate ai Soggetti Rilevanti; (ii) le operazioni effettuate tra il Soggetto Rilevante e le Persone strettamente legate ai Soggetti Rilevanti.

Per quanto riguarda gli obblighi di comunicazione previsti nel Codice i Soggetti Rilevanti diversi da quelli indicati punto iii) che precede, provvedono a comunicare alla società tutte le operazioni su azioni quotate o su strumenti finanziari collegati compiuti da loro stessi, direttamente o indirettamente, ovvero dalle persone strettamente a loro legate, entro il giorno della loro effettuazione. La società provvede quindi a pubblicare le informazioni ricevute entro il giorno di mercato aperto successivo a quello del loro ricevimento, secondo le modalità previste all'art. 66, commi 2 e 3 del Regolamento Emittenti ed all'art. 2.7.1 del regolamento di Borsa Italiana S.p.A.. I Soggetti Rilevanti definiti al punto iii) che precede, nel caso in cui abbiano concordato di avvalersi della società per la comunicazione al pubblico delle operazioni su azioni e su strumenti finanziari collegati da loro effettuate, provvedono a comunicare al referente di RDM Realty tutte le operazioni su azioni quotate o su strumenti finanziari collegati compiuti da loro stessi, direttamente o indirettamente, ovvero dalle persone a loro strettamente legate, entro il giorno in cui è stata effettuata l'operazione. Il referente di RDM Realty provvede quindi a pubblicare le informazioni ricevute entro il giorno di mercato aperto successivo a quello del loro ricevimento, secondo le medesime modalità sopra descritte.

Il Codice prevede, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione della società possa vietare o limitare il compimento di operazioni su azioni dell'emittente o sugli strumenti finanziari connessi nel corso di specifici periodi dell'anno, in concomitanza di particolari eventi, dandone preventiva comunicazione ai Soggetti Rilevanti interessati.

2.3 Procedura di nomina di amministratori e sindaci

Nomina Amministratori

Per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione lo Statuto prevede che questa avvenga da parte dell'Assemblea ordinaria senza l'adempimento di particolari formalità.

A tal proposito, l'art. 147-ter del TUF, così come modificato dalla Legge sul Risparmio, impone tra l'altro l'adozione di un sistema di elezione dell'Organo Amministrativo basato sulla presentazione, da parte dei soci o di gruppi di soci, di liste di candidati e la determinazione (nello statuto) di una quota minima di partecipazione richiesta per la presentazione di esse, in misura non superiore a un quarantesimo del capitale sociale. Tale sistema dovrà inoltre assicurare che (i) almeno uno dei componenti del Consiglio di Amministrazione sia espresso dalla lista di minoranza che abbia ottenuto il maggior numero di voti e non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti e (ii) almeno uno dei componenti del Consiglio di Amministrazione, ovvero due se il Consiglio di Amministrazione sia composto da più di sette componenti, devono possedere i requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci dall'art. 148, comma 3, del TUF.

RDM Realty prevede di adeguare il proprio Statuto, tra l'altro, alle predette disposizioni in occasione dell'assemblea convocata, in data 20, 24 e 27 aprile 2007, rispettivamente in prima, seconda e terza convocazione. Per maggiori informazioni in merito alle modifiche statutarie proposte si rinvia alla relazione degli amministratori predisposta ai fini della convoca-

zione della citata assemblea ai sensi degli artt. 72, comma 1, e 92 del Regolamento Emittenti nonché dell'art. 3 D.M. 5 novembre 1998, n. 437.

Nomina Sindaci

Lo Statuto prevede che la nomina dei Sindaci venga effettuata sulla base di liste presentate dagli azionisti secondo le procedure di cui ai paragrafi seguenti, al fine di assicurare alla minoranza la nomina di un Sindaco effettivo e di un sindaco supplente e trasparenza procedurale, come richiesto dal punto 10.P.1 del Codice di Autodisciplina.

Le liste devono contenere un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere. Ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. Hanno diritto a presentare le liste gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti almeno il 5% (cinque per cento) del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria. Ogni azionista non può presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né può votare liste diverse. Le liste, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede legale della società almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. Al fine di comprovare la titolarità del numero delle azioni necessarie alla presentazione delle liste i soci devono contestualmente presentare presso la sede sociale copia delle certificazioni emesse dagli intermediari autorizzati, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine di deposito della stessa, devono depositarsi presso la sede sociale le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano le proprie candidature e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di sindaco in società quotate sui mercati regolamentati.

Risulteranno eletti sindaci effettivi i primi due candidati della lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti e il primo candidato della lista che sarà risultata seconda per numero di voti. Risulteranno eletti sindaci supplenti il primo candidato supplente della lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti e il primo candidato supplente della lista che sarà risultata seconda per numero di voti.

Qualora venga proposta un'unica lista, risulteranno eletti sindaci effettivi e supplenti i candidati presenti nella lista stessa. In caso di cessazione dalla carica di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista del sindaco da sostituire.

La Legge sul Risparmio è intervenuta altresì in materia di nomina dei componenti del Collegio Sindacale, prevedendo, tra l'altro, che la presidenza dell'organo venga assunta dal candidato di una lista di minoranza. RDM Realty prevede di adeguare il proprio Statuto alle predette disposizioni in occasione dell'assemblea convocata, in data 20 aprile 2007, 24 aprile 2007 e 27 aprile 2007, rispettivamente in prima, seconda e terza convocazione. Per maggiori informazioni in merito alle modifiche statutarie proposte si rinvia alla relazione degli amministratori predisposta ai fini della convocazione della citata assemblea ai sensi degli artt. 72, comma 1, e 92 del Regolamento Emittenti nonché dell'art. 3 D.M. 5 novembre 1998, n. 437.

2.4 Il sistema di controllo interno

Controllo interno

Per Sistema di Controllo Interno si intende l'insieme delle regole, procedure e strutture organizzative volte ad assicurare, con ragionevole certezza, il conseguimento dei obiettivi quali l'efficienza della gestione societaria ed imprenditoriale, la completezza, affidabilità e tempestività delle informazioni contabili e gestionali, il rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, e la salvaguardia dell'integrità aziendale, anche al fine di prevenire frodi a danno della società e dei mercati finanziari.

L'Organo Amministrativo della società ha la responsabilità della gestione di tale sistema. Questo, in particolare, definisce le linee guida del sistema di controllo interno, valuta periodicamente l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento con riferimento alla gestione dei rischi aziendali. Nell'esercizio di tali funzioni il Consiglio di Amministrazione si avvale, oltre che dell'Amministratore Delegato e del Comitato per il Controllo Interno, del Dott. Giuseppe Mario Ruscio, in qualità di preposto al controllo interno. Questi ha il compito, tra l'altro, di valutare la funzionalità dell'intero sistema dei controlli interni di RDM Realty e delle sue controllate, di effettuare il controllo della regolarità operativa, dell'affidabilità dell'informazione finanziaria e dell'andamento dei rischi, nonché di comunicare agli organi sociali i possibili miglioramenti alle politiche di gestione dei rischi e agli strumenti ed alle procedure di controllo adottate. Il preposto al controllo interno riferisce con periodicità almeno semestrale al Consiglio di Amministrazione, al Comitato per il Controllo Interno e al Collegio Sindacale e risponde gerarchicamente all'Organo Amministrativo.

Modello organizzativo 231

In data 27 giugno 2006, il Consiglio di Amministrazione ha dato mandato all'Amministratore Delegato affinché, avvalendosi di consulenti terzi, dia corso al processo di predisposizione del modello di organizzazione gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001, n.231 concernente la responsabilità amministrativa delle società per reati commessi da soggetti apicali e sottoposti (di seguito, il "D.Lgs. 231/01").

In esecuzione della delibera anzidetta, in data 14 febbraio 2007, la società ha incaricato un consulente esterno per l'assistenza nel processo di adeguamento al D.Lgs. 231/01. Tale processo si propone i seguenti obiettivi:

- i) identificare il profilo di rischio delle società del Gruppo RDM Realty attraverso la mappatura delle attività/processi che per loro natura rientrano tra quelli da sottoporre ad analisi e monitoraggio alla luce delle prescrizioni del D.Lgs. 231/01;
- ii) valutare l'allineamento e l'adeguatezza dei meccanismi organizzativi e di controllo esistenti rispetto a quanto previsto dal D.Lgs. 231/01 e dalle "Best Practices" di riferimento, identificando le eventuali carenze;
- iii) definire il modello di organizzazione, gestione e controllo che dovrà essere adottato nell'ambito del Gruppo RDM Realty.

Le attività relative al menzionato progetto avranno termine indicativamente entro il 30 giugno 2007.

Valutazione del sistema di Controllo Interno

Il Consiglio di Amministrazione in data 13 marzo 2007, anche sulla base delle indicazioni ricevute dal Comitato per il Controllo Interno e dal Collegio Sindacale nonché della futura implementazione del Modello Organizzativo 231, ha ritenuto sostanzialmente adeguato il sistema di controllo interno alle esigenze ed all'operatività di RDM Realty e, quindi, idoneo alla tutela degli interessi aziendali ed agli scopi per cui è stato realizzato.

2.5 La funzione di Investor Relations

I rapporti con gli azionisti di RDM Realty sono tenuti direttamente dai vertici aziendali.

3. Assemblee

RDM Realty non è dotata di un regolamento assembleare.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, l'Assemblea si è riunita 1 volta in data 30 novembre 2006.

4. Sindaci

In data 7 febbraio 2006, l'Assemblea Straordinaria di Reno De Medici S.p.A. ha nominato il Collegio Sindacale di RDM Realty. Il loro incarico, della durata pari a 3 esercizi, verrà a scadenza alla data di approvazione dei bilanci di esercizio che chiuderà il 31 dicembre 2008. Il Collegio Sindacale di RDM Realty, alla data del presente documento, risulta così composto:

- Carlo Tavormina Presidente;
- Fabrizio Colombo Sindaco Effettivo;
- Laura Guazzoni Sindaco Effettivo;
- Antonio Liberato Toscano Sindaco Supplente;
- Myrta de' Mozzi Sindaco Supplente.

Il Collegio Sindacale della società in data 13 marzo 2007 ha verificato, con esito positivo, la sussistenza del requisito di "indipendenza", come determinato dal Codice di Autodisciplina, in capo ai propri componenti.

Di seguito un elenco delle altre cariche di amministratore e sindaco ricoperti dai Sindaci in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni:

Carlo Tavormina:

- Enertad S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Mediapason Partecipazioni S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Nem Due SGR S.p.A. (Sindaco Effettivo);

- Omnia Sim S.p.A. (Presidente del Collegio Sindacale);
- Ream SGR S.p.A. (Presidente del Collegio Sindacale);
- Reno De Medici S.p.A. (Sindaco Effettivo).

Fabrizio Colombo:

- Brioschi Finanziaria S.p.A. (Consigliere di Amministrazione);
- Geox S.p.A. (Presidente del Collegio Sindacale);
- Alto Partners SGR S.p.A. (Presidente del Collegio Sindacale);
- Cartesio Alternative Investments SGR S.p.A. (Sindaco Effettivo).

Laura Guazzoni:

- Lauro 12 S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Lauro 14 S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- L 19 S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- Clessidra Infrastrutture SGR S.p.A. (Sindaco Supplente);
- Laika Caravans S.p.A. (Sindaco Effettivo);
- SMA S.p.A. (Sindaco Supplente).

Myrta de' Mozzi:

- IBI S.p.A. (Sindaco Effettivo).

Antonio Tuscano:

- Azienda Ospedaliera San Paolo di Milano (Sindaco Effettivo);
- ATP S.p.A. (Sindaco Supplente);
- ROAN S.r.l. (Sindaco Supplente);
- OIMA S.p.A. (Sindaco Supplente);
- SEAGRAM ITALIA S.p.A. (Sindaco Supplente);
- MAGNETIC MEDIA NETWORK S.p.A. (Sindaco Supplente).

La partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 è stata pari al 100% e, per quanto riguarda le riunioni del Consiglio di Amministrazione, è stata del:

- 100% per il Presidente Carlo Tavormina;
- 80% per il Sindaco Fabrizio Colombo;
- 100% per il Sindaco Laura Guazzoni,

con una percentuale di partecipazione complessiva pari al 93,4%.

PARTECIPAZIONI DETENUTE DA AMMINISTRATORI E SINDACI

Ai sensi del Regolamento Emittenti si riportano le informazioni sulle partecipazioni detenute dagli Amministratori e Sindaci in RDM Realty e nelle sue controllate, secondo lo schema 3) previsto dall'allegato 3C) del predetto regolamento:

Soggetto	Società partecipata	Numero azioni possedute al 21.06.2006	Numero azioni acquistate	Numero azioni vendute	Numero azioni possedute al 31.12.2006
Dott. Valerio Fiorentino	RDM Realty	-	1.500	-	1.500

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

L'attività di ricerca e sviluppo, in quanto tale, non risulta significativa in relazione all'attività svolta dal Gruppo RDM Realty.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA SICUREZZA

In conformità a quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, RDM Realty ha provveduto alla definizione del Documento Programmatico per la Sicurezza.

AZIONI PROPRIE

Alla data del 31 dicembre 2006 RDM Realty non detiene, né ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, azioni proprie.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E INFRAGRUPPO

Rapporti con parti correlate

In ottemperanza alle comunicazioni Consob del 20 febbraio 1997, del 27 febbraio 1998, del 30 settembre 1998, del 30 settembre 2002 e del 27 luglio 2006, si precisa che non si rilevano operazioni con parti correlate di carattere atipico e inusuale, estranee alla normale gestione d'impresa o tali da arrecare pregiudizio alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Le operazioni poste in essere con parti correlate rientrano nella normale gestione di impresa, nell'ambito dell'attività tipica di ciascun soggetto interessato, e sono regolate a condizioni di mercato.

Nel corso del 2006 sono stati stipulati i seguenti contratti con l'azionista di riferimento Alerion e con IBI, società integralmente controllata da Alerion:

- contratto con Alerion relativo all'*outsourcing* dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo. Tale contratto prevede una remunerazione basata sulle effettive giornate di lavoro svolte con un minimo annuo pari ad Euro 50 migliaia;
- contratto con IBI relativo all'affitto dei locali della sede sociale siti in via Durini 18. Tale contratto prevede un canone di locazione annuo pari a circa Euro 42 migliaia;
- servizi forniti da IBI in relazione all'*outsourcing* dell'area affari legali e societari per un totale riferito all'esercizio 2006 pari ad Euro 15 migliaia;
- mandato ad IBI relativo alla consulenza prestata da quest'ultima nell'ambito dell'aumento di capitale in opzione di RDM Realty con il riconoscimento di una commissione pari ad Euro 250 migliaia. Nell'ambito dello stesso aumento di capitale RDM Realty ha riconosciuto una commissione pari al 2% (percentuale in linea con quella riconosciuta alle banche garanti) della garanzia prestata da IBI con un esborso totale di RDM Realty pari a circa Euro 143 migliaia.

A conclusione di detta operazione di aumento di capitale, ampiamente descritta nel paragrafo "Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 2006", si segnala che Alerion ha portato la propria quota di partecipazione in RDM Realty a circa il 29,3%, scesa a circa il 24,2% a seguito del secondo aumento di capitale riservato ai soci di Adriatica Turistica, effettuato nel mese di dicembre 2006 nell'ambito dell'operazione di acquisizione da parte di RDM Realty della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica (per maggiori dettagli si veda il paragrafo "Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 2006").

Si segnala inoltre che, a seguito del rimborso anticipato della *tranche* a breve termine del finanziamento, pari ad Euro 20 milioni, in essere con Banca Intesa S.p.A. effettuato nel mese di ottobre 2006 da parte di RED.IM, società controllata da RDM Realty, si è estinta la fidejussione bancaria, prestata da Alerion nell'interesse di RED.IM stessa, rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. a garanzia della suddetta *tranche* del finanziamento.

Sempre con riferimento ad Alerion, si segnala che l'amministratore delegato di RDM Realty (che svolge ad interim la funzione di Responsabile della Direzione Attività immobiliari) ed il direttore finanziario sono dipendenti di Alerion (ove non ricoprono cariche operative) e pre-

stano la loro attività lavorativa in RDM Realty in base ad un rapporto di distacco nonché che il Presidente di RDM Realty ricopre anche il ruolo di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione di Alerion.

A seguito dell'operazione di aumento di capitale riservata ai soci di Adriatica Turistica, sopra richiamata, Piovesana Holding, società riconducibile a Eugenio Piovesana, detiene una quota di partecipazione in RDM Realty pari al 16,7% e pertanto si rileva che al 31 dicembre 2006 risultano nei confronti di società direttamente riconducibili allo stesso Eugenio Piovesana: i) un debito finanziario a breve termine pari a Euro 4.200 migliaia relativo al saldo del prezzo per l'acquisizione da parte di RDM Realty della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica; e ii) un credito finanziario anch'esso a breve termine pari a Euro 188 migliaia vantato da Adriatica Marina, società controllata indirettamente da RDM Realty, tramite Adriatica Turistica.

Infine, si segnala, che rispetto alla situazione presentata nella relazione semestrale al 30 giugno 2006 non risulta più nel novero delle parti correlate la società Reno De Medici S.p.A.. Nel corso del secondo semestre, infatti, per effetto dell'aumento di capitale in opzione la partecipazione di Reno De Medici S.p.A. in RDM Realty, che si era originata in sede di scissione a fronte delle azioni proprie detenute, è scesa sotto la soglia del 2%. Tuttavia per completezza di informativa si segnalano qui di seguito i rapporti in essere al 31 dicembre 2006 con il gruppo Reno De Medici:

- ricavi per complessivi Euro 300 migliaia, relativi ai canoni di locazione degli immobili e delle aree ad essi attigue di proprietà della controllata RED.IM ed affittati a Reno De Medici S.p.A. società partecipata da Alerion (che detiene una quota del 24,4% in RDM Realty). Il Presidente di Reno De Medici S.p.A. Giuseppe Garofano, il Vicepresidente e Consigliere indipendente Carlo Peretti ed il Consigliere indipendente Vincenzo Nicastro sono rispettivamente Presidente e Consiglieri indipendenti di RDM Realty;
- costi per complessivi Euro 120 migliaia, principalmente relativi all'attività di consulenza prestata alla Capogruppo ed alla controllata RED.IM con riferimento al sito industriale dismesso di Ciriè (TO) e alle attività accessorie alla gestione della Proprietà Magenta-Boffalora ed allo sviluppo dei relativi piani di valorizzazione;
- oneri finanziari per complessivi Euro 13 migliaia generatisi da debiti finanziari fruttiferi, regolati a tassi di mercato, pari al 30 giugno 2006 a Euro 758 migliaia in capo alla controllata RED.IM e rimborsati integralmente nel mese di ottobre 2006;
- crediti commerciali per Euro 144 migliaia relativi ai ricavi da locazione sopra descritti;
- la controllata RED.IM ha presentato a favore dell'Amministrazione finanziaria una fidejussione assicurativa per Euro 1.426 migliaia con coobbligazione da parte di Reno De Medici S.p.A. a garanzia dell'eccedenza di imposta derivante dalla dichiarazione IVA dell'esercizio 2003 e dall'adesione all'IVA di gruppo nel 2004;
- in relazione alla Proprietà Prat a garanzia dell'esatto adempimento da parte di Reno De Medici Iberica S.L., RED.IM ha costituito in data 8 marzo 2006 pegno sul credito vantato dalla stessa Reno De Medici Iberica S.L. nei confronti di Espais per un importo massimo di Euro 43.000 migliaia. Tale importo è pari alla somma tra il valore nominale del credito e della penale che Reno De Medici Iberica S.L. dovrà pagare a RED.IM qualora non dovesse avvenire il trasferimento dei beni. Si veda per maggiori informazioni il commento sullo stato patrimoniale consolidato riclassificato.

Rapporti Infragrupo

I rapporti intrattenuti tra RDM Realty e le altre società del Gruppo, sono regolati a condizioni di mercato.

A tal proposito si segnala che RDM Realty vanta un credito finanziario nei confronti della controllata RED.IM per complessivi Euro 31.425 migliaia, relativo al conto corrente di corrispondenza e regolato a tassi di mercato. In relazione a ciò si segnala che in data 29 giugno 2006 ed in data 20 dicembre 2006 sono state effettuate da parte della stessa RDM Realty in favore della controllata RED.IM rinunce irrevocabili del suddetto credito rispettivamente per Euro 1.000 migliaia e per Euro 2.000 migliaia da destinarsi a riserva per copertura perdite. Nel corso del 2006, inoltre, RDM Realty ha realizzato nei confronti della controllata RED.IM ricavi per Euro 13 migliaia relativi al riaddebito di parte dei costi sostenuti per la gestione in *outsourcing* dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo.

Si segnala, inoltre, che RDM Realty, in data 28 giugno 2006, ha prestato nell'interesse della controllata RED.IM una fideiussione di complessivi Euro 20 milioni a garanzia del finanziamento a medio-lungo termine che la controllata ha in essere con Banca Intesa S.p.A..

Con l'obiettivo di gestire in maniera accentrata le risorse finanziarie del Gruppo in data 15 gennaio 2007 RDM Realty e la controllata Adriatica Turistica hanno stipulato un contratto di conto corrente di corrispondenza, regolato a tassi di mercato. Sulla base di tale rapporto Adriatica Turistica vanta, alla data di approvazione del presente bilancio, un credito finanziario pari ad Euro 9,3 milioni verso RDM Realty.

Si segnala, inoltre, che RDM Realty ha rilasciato ad Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. una lettera di patronage nell'interesse di Adriatica Turistica nell'ambito di una anticipazione di Euro 9,5 milioni (scadenza 30 giugno 2007) ad Adriatica Turistica a fronte della cessione del credito di Euro 9,5 milioni derivante dall'operazione di vendita di Bibione Terme. Tale credito è garantito da una fideiussione a prima richiesta di Euro 9,5 milioni (scadenza 30 giugno 2007) rilasciata sempre da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. a favore di Adriatica Turistica e nell'interesse del venditore.

Per le informazioni integrative richieste dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006 in merito ai rapporti con parti correlate, si rimanda all'allegato "A - Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragrupo al 31 dicembre 2006" al presente bilancio.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 5 febbraio 2007 RDM Realty, in esecuzione della deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 30 novembre 2006, ha posto in essere le operazioni di raggruppamento delle azioni ordinarie in circolazione in ragione di una nuova azione ordinaria priva di valore nominale ogni n. 100 azioni ordinarie esistenti prive di valore nominale.

Il raggruppamento è stato effettuato mediante sostituzione nel rapporto sopraindicato delle azioni codice ISIN IT0004023393 (godimento regolare, cedola n. 2) con nuove azioni raggruppate codice ISIN IT0004179088 (godimento regolare, cedola n. 2).

Sono state oggetto di raggruppamento, nel rapporto sopraindicato, anche le azioni emesse a favore di Piovesana Holding, attualmente non quotate, e contraddistinte dal codice ISIN IT0004158314 (godimento regolare, cedola n. 2) che a seguito dell'operazione di raggruppamento prenderanno il nuovo codice ISIN IT0004179096 (godimento regolare, cedola n. 2).

Conseguentemente, dal 5 febbraio 2007 il capitale sociale di RDM Realty – pari ad Euro 75.636.741,89 – risulta suddiviso in n. 22.989.725 azioni ordinarie, prive di valore nominale. Per facilitare le operazioni di raggruppamento, la società ha incaricato Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. di acquistare e vendere, a richiesta di ciascun intermediario, le quantità frazionarie minime non raggruppabili per consentire il possesso di un numero di vecchie azioni ordinarie RDM Realty pari a 100 o ad un suo multiplo. Detto incarico avrà termine il 31 dicembre 2007. Le frazioni non compensabili saranno compravendute da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. al prezzo ufficiale di Borsa di venerdì 2 febbraio 2007.

In data 8 febbraio 2007 è stato firmato un accordo riguardante l'acquisizione da BI & DI Real Estate S.p.A. (di seguito "BI&DI") di una partecipazione pari al 15% di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. (di seguito "400 Fifth Avenue Holding"), la quale è indirettamente proprietaria del 100% di 400 Fifth Realty LLC, una Delaware company che è a sua volta proprietaria di un'area immobiliare sita a Manhattan, 400 5th Avenue (angolo 36th Street), New York, NY (USA), oggetto di un'iniziativa di sviluppo immobiliare per la realizzazione di un grattacielo di 57 piani (di seguito l'"Iniziativa 400 Fifth Realty"), per una superficie lorda di pavimento pari a circa 550.000 piedi quadrati (50.000 mq).

Il corrispettivo pattuito per l'acquisto della partecipazione pari a circa Euro 8,5 milioni è stato corrisposto interamente al *closing*, avvenuto in data 12 febbraio 2007.

L'iniziativa, coerentemente con le linee strategiche della società, che prevedono la partecipazione in operazioni di sviluppo immobiliare, consente un ampliamento del grado di internazionalizzazione delle attività del gruppo (già presente in Spagna). L'operazione, tenuto tra l'altro conto della particolare location (centro di Manhattan) e del profilo internazionale della domanda potenziale cui è rivolta, appare in grado di fornire un adeguato ritorno sull'investimento, anche nel contesto di scenari conservativi in termini di andamento del mercato immobiliare e finanziario locale.

L'Iniziativa 400 Fifth Realty, allo stato attuale di definizione del progetto, prevede che l'immobile, ubicato a due isolati a nord dell'Empire State Building, abbia uno sviluppo articolato in una albergo di circa 200 camere, residenze e spazi commerciali. Gli investimenti stimati sono complessivamente pari a circa USD 500 milioni (incluso il costo dell'area pari a USD 193

milioni circa). L'iniziativa è finanziariamente assistita nella sua globalità da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. e Banca Italease S.p.A., che hanno per intanto concesso un finanziamento *bridge* di complessivi USD 155 milioni per l'acquisto del terreno, a fronte di mezzi propri apportati nel tempo da BI&DI per circa USD 60 milioni.

I termini dell'accordo tra RDM Realty e BI&DI prevedono l'impegno di RDM Realty a sottoscrivere pro-quota eventuali futuri aumenti di capitale a fronte di fabbisogni legati all'Iniziativa 400 Fifth Realty per un impegno massimo a carico della società pari a circa Euro 3,8 milioni, nonché usuali forme di tutela a favore degli azionisti di minoranza, tra cui il diritto di RDM Realty di nominare un proprio rappresentante nel Consiglio di Amministrazione di BI&DI (su un totale di cinque membri). RDM Realty sarà, inoltre, coinvolta nella pianificazione finanziaria e nel controllo di gestione dell'Iniziativa 400 Fifth Realty.

BI&DI, che manterrà il controllo di 400 Fifth Avenue Holding ed avrà la responsabilità operativa dell'Iniziativa 400 Fifth Realty, è un qualificato operatore immobiliare italiano, con ampie esperienze in iniziative di sviluppo immobiliare e di *trading* sia in Italia, che in Europa Orientale e nell'area caraibica (Cuba e Messico).

Nell'ambito della presente operazione, BI&DI ha autonomamente concordato, alle medesime condizioni economiche, la vendita di una partecipazione pari al 4% di 400 Fifth Avenue Holding a Fimi S.r.l. società operante nel settore immobiliare, riconducibile al Dott. Amedeo Brunello, consigliere non esecutivo ed indipendente di RDM Realty.

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.

RED.IM è nell'imminenza di dare avvio allo sviluppo del progetto, con l'inizio dei lavori di realizzazione del nuovo fabbricato a destinazione industriale, nell'ambito di una *partnership* paritetica con Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. (di seguito "Vailog"), qualificato operatore specializzato nella promozione e nello sviluppo di insediamenti produttivo-logistici. In particolare, Vailog ha già individuato nel gruppo alimentare svizzero Lindt & Sprüngli l'operatore industriale che si è impegnato ad assumere in locazione l'immobile, subordinatamente alla consegna entro settembre 2007 dell'insediamento produttivo costruito.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Con riferimento al resto dell'area di Magenta rimangono impregiudicati i piani di sviluppo dettati dal Piano di Intervento Integrato presentato al Comune di Magenta in data 11 maggio 2006 che ha l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di circa 170.000 mq di superficie lorda di pavimento (inclusi i circa 45.000 sopra descritti).

Con riferimento alle attività nel settore turistico si segnala che nell'ambito delle norme relative ai porti della Regione Friuli Venezia Giulia il Presidente della Regione ha approvato il piano dei Porti del Comune di Marano Lagunare, comune sul quale insiste parte del porto turistico di Marina Punta Faro dato in concessione alle controllate Adriatica Turistica ed Adriatica Marina. Tale piano prevede l'ampliamento dei posti barca disponibili con circa 60 posti barca ulteriori che, è attualmente previsto, saranno disponibili per l'affitto a partire dalla primavera del 2008.

POLITICA DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo. Essa è svolta centralmente dalla Capogruppo che definisce le categorie di rischio e per ciascun tipo di transazione e/o strumento ne indica modalità e limiti operativi.

TIPOLOGIA DI RISCHI COPERTI

Rischio di cambio

Attualmente, il Gruppo è direttamente attivo esclusivamente in paesi aderenti all'Unione Europea e non è pertanto esposto a rischi di cambio.

Rischio di credito

Il Gruppo tratta, di norma, solo con controparti note ed affidabili. Il saldo dei crediti viene monitorato nel corso dell'esercizio in modo che l'importo delle esposizioni a perdite non sia significativo. I crediti derivanti da operazioni di cessioni immobiliari e di partecipazioni, sono generalmente assistiti da garanzie collaterali.

In caso di insolvenza della controparte, il rischio massimo è pari al valore di iscrizione a bilancio della corrispondente attività.

Rischio di liquidità

Una gestione prudente del rischio di liquidità implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e/o titoli a breve termine facilmente smobilizzabili. Per la natura del *business* in cui opera, il Gruppo privilegia la flessibilità nel reperire fondi mediante il ricorso a finanziamenti di tipo *committed*, ovvero che prevedano la possibilità da parte dei finanziatori di chiederne il rimborso non prima di una data prestabilita.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso di interesse cui è esposto il Gruppo è originato prevalentemente dai debiti a medio lungo termine. Trattandosi di debiti tipicamente a tasso variabile il Gruppo è esposto ad un rischio di *cash flow*. L'obiettivo è di limitare tale rischio mediante il ricorso a contratti derivati, tipicamente *Interest Rate Swap*, che trasformano il tasso da variabile a fisso, e *Interest Rate Cap*, che fissano un limite massimo ai tassi passivi dovuti dal Gruppo, per ammontari nozionali non superiori all'esposizione finanziaria in linea capitale.

PROPOSTA DI DELIBERA

Alla luce di quanto illustrato, viene richiesta gli azionisti l'approvazione della seguente proposta di deliberazione:

“L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di RDM Realty S.p.A.:

- preso atto della relazione del Collegio Sindacale e della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.;*
- esaminato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2006 di RDM Realty S.p.A. che chiude con una perdita di Euro 477.903;*
- esaminato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 di RDM Realty S.p.A.;*

DELIBERA

- a) di approvare la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla situazione del Gruppo e sull'andamento della gestione;*
- b) di approvare lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa del Bilancio al 31 dicembre 2006 ed i relativi allegati di RDM Realty S.p.A., così come presentati dal Consiglio di Amministrazione, nel loro complesso e nelle singole appostazioni;*
- c) di rinviare a nuovo la perdita di RDM Realty S.p.A. al 31 dicembre 2006, pari a Euro 477.903;*
- d) di conferire al Presidente ed all'Amministratore Delegato ogni più ampio potere, affinché, disgiuntamente fra loro, anche a mezzo di procuratori e con l'osservanza dei termini e delle modalità di legge, diano esecuzione alla presente deliberazione, nonché apportino, ove opportuno o necessario, aggiunte, modifiche e soppressioni formali che fossero chieste dalle competenti autorità per l'iscrizione della presente delibera nel registro delle imprese.”*

BILANCIO
DEL
GRUPPO RDM REALTY

4. BILANCIO DEL GRUPPO RDM REALTY

4.1 PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

STATO PATRIMONIALE

(dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2006
ATTIVITÀ		
Attività non correnti		
Immobilizzazioni materiali	B	11.991
Investimenti immobiliari	C	25.507
Avviamento		-
Altre immobilizzazioni immateriali	D	26.179
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		-
Imposte anticipate	E, Z	406
Strumenti derivati	O, P	56
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Crediti commerciali		-
Altri crediti		16
Attività non correnti destinate alla dismissione		-
Totale attività non correnti		64.155
Attività correnti		
Rimanenze	F	35.108
Crediti commerciali	G	348
Altri crediti:		
- crediti finanziari verso parti correlate	H, O	188
- altri crediti	H	10.661
Strumenti derivati	O, P	6
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico		-
Disponibilità liquide	O	11.977
Totale attività correnti		58.288
TOTALE ATTIVO		122.443

(dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2006
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto	I	79.044
Passività non correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori	O	19.996
Strumenti derivati		-
Altri debiti		-
Imposte differite	J, Z	12.198
Fondo TFR	K	173
Fondi rischi e oneri a lungo	L	1.752
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		
Totale passività non correnti		34.119
Passività correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori	O	1.705
Strumenti derivati		-
Debiti commerciali:	M	
- verso parti correlate		43
- verso altri		553
Altri debiti:		
- verso parti correlate	N, O	4.532
- altri debiti	N	2.447
Imposte correnti		-
Fondi rischi e oneri a breve		-
Totale passività correnti		9.280
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ		122.443

CONTO ECONOMICO

(dati in Euro migliaia)	Note	21.06.2006- 31.12.2006
Ricavi di vendita	Q	658
Altri ricavi:	R	
- plusvalenza da cessione attività termali		2.470
- ricavi diversi		1.148
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		-
Costi per servizi:	S	
- verso parti correlate		(56)
- verso altri		(414)
Costo del personale:	T	
- verso parti correlate		(332)
- compensi amministratori		(218)
- personale dipendente		(65)
Altri costi operativi	U	(139)
Proventi/(oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione		-
Proventi/(oneri) atipici		-
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		3.052
Ammortamenti	V	(148)
Rivalutazioni/(svalutazioni)	V	(14)
Risultato Operativo (EBIT)		2.890
Proventi/(oneri) finanziari netti	W	(616)
Proventi da partecipazioni		-
Altri proventi/(oneri)		-
Imposte	Z	(622)
UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO		1.652
Attribuibile a:		
Utile/(perdita) dell'esercizio di pertinenza del Gruppo		1.652
Utile/(perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		0
Numero medio ponderato di azioni ordinarie dell'esercizio (*)		9.401.782
Risultato per azione (dato in Euro)		0,1757
Risultato per azione diluito (dato in Euro)		0,1757

(*) Tenuto conto dell'operazione di raggruppamento del 5 febbraio 2007.

RENDICONTO FINANZIARIO

(dati in Euro migliaia)	Note	21.06.2006- 31.12.2006
Utile/(perdita) di periodo		1.652
Adeguamento investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	R	(1.093)
Plusvalenza da cessione attività termali	R	(2.470)
Ammortamenti	V	148
Svalutazioni	V	14
Oneri (proventi) finanziari netti	W	616
Variazione crediti verso clienti	G	(140)
Variazione rimanenze	F	-
Variazione debiti commerciali:	M	-
- verso parti correlate		43
- verso altri		276
Variazione altre attività	H	(331)
Variazione altri debiti:	N	-
- verso parti correlate		332
- verso altri		321
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	E, U	528
Gross cash flow		(104)
Liquidazione di interessi nel periodo		(1.238)
Cash flow da attività operativa (A)		(1.342)
Cash out in seguito ad aggregazioni aziendali - inclusi costi accessori	A, B, D	(17.153)
Investimenti	B, C	(249)
Disinvestimenti		9.145
Cash flow da attività di investimento (B)		(8.257)
Variazione netta attività e passività finanziarie	O	(26.182)
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate		-
Cash flow da aumenti di capitale al netto di oneri accessori	I	47.257
Cash flow da attività di finanziamento (C)		21.075
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo (A + B + C)		11.476
Disponibilità liquide all'inizio periodo		501
Disponibilità liquide a fine periodo		11.977

MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

Movimentazione del Patrimonio netto (dati in Euro migliaia)	Capitale	Riserva sovrap- prezzo	Riserva hedge	Altre riserve	Risultati portati a nuovo	Risultato del periodo	Totale Patrimonio netto
Patrimonio netto al 21.06.2006	14.759	-	(71)	3.745	-	-	18.433
Aumento di capitale	60.878	7.680	-	(9.781)	-	-	58.777
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
Cambiamento principi contabili	-	-	-	-	-	-	-
Variazione area di consolidamento	-	-	-	97	-	-	97
Variazione riserva hedge	-	-	85	-	-	-	85
Destinazione risultato	-	-	-	-	-	-	-
Utile/(perdita) di periodo	-	-	-	-	-	1.652	1.652
Patrimonio netto al 31.12.2006	75.637	7.680	14	(5.939)	-	1.652	79.044

Per i commenti sulle singole voci si rimanda alla nota "I. Patrimonio netto" del paragrafo "4.2 Nota ai prospetti contabili consolidati".

4.2 NOTE AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

RDM Realty è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. RDM Realty e le sue società controllate operano nel settore immobiliare principalmente sul territorio nazionale e su quello spagnolo.

RDM Realty nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., posta in essere principalmente per consentire la valorizzazione del patrimonio costituito dalle attività immobiliari non strumentali all'attività industriale presenti nel portafoglio del gruppo Reno De Medici e che non erano adeguatamente valorizzate dal mercato.

Il suddetto atto di scissione è stato stipulato in data 19 giugno 2006 e la scissione stessa è divenuta efficace a seguito dell'iscrizione dello stesso atto nel Registro delle Imprese di Milano avvenuta il 21 giugno 2006, contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana S.p.A. del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto il bilancio 2006 si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Si riportano di seguito i principi contabili ed i criteri di valutazione che sono stati utilizzati per la redazione della situazione patrimoniale al 31 dicembre 2006 e del conto economico relativo al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006, data di costituzione di RDM Realty, e il 31 dicembre 2006.

Il presente bilancio consolidato è redatto secondo gli IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea in vigore al 31 dicembre 2006. Tali principi IFRS includono anche tutti i Principi Contabili Internazionali rivisti (denominati "IAS") e tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretation Committee* ("IFRIC"), in precedenza denominate *Standing Interpretations Committee* ("SIC").

Essendo l'esercizio 2006 il primo anno di attività il suddetto bilancio non presenta i dati economici e patrimoniali comparativi. Il bilancio consolidato è redatto in migliaia di Euro.

Schemi di bilancio adottati

In ottemperanza a quanto disposto dalla delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, si riportano qui di seguito le indicazioni circa lo schema di bilancio adottato rispetto a quelli indicato nello IAS 1 per il conto economico e lo stato patrimoniale, per il prospetto delle variazioni di patrimonio netto nonché il metodo utilizzato per rappresentare i flussi finanziari nel prospetto di rendiconto finanziario rispetto a quelli indicati nello IAS 7.

Nello schema di conto economico si è deciso di presentare un'analisi dei costi utilizzando una classificazione basata sulla natura degli stessi; mentre nello schema di stato patrimoniale si è deciso di rappresentare come classificazioni distinte le attività corrente e non correnti, e le passività correnti e non correnti, secondo quanto previsto dallo IAS 1. Le variazioni di patrimonio netto avvenute nel periodo sono rappresentate attraverso un prospetto a colonne che riconcilia i saldi di apertura e di chiusura di ciascuna voce del patrimonio netto. Il prospetto di rendiconto finanziario rappresenta i flussi finanziari classificandoli tra attività operativa, di investimento e finanziaria. In particolare i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono rappresentati, come previsto dallo IAS 7, utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile o la perdita d'esercizio sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Si segnala, infine, che, in ottemperanza alla suddetta delibera, negli schemi di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario sono state evidenziate in apposite sottovoci, qualora di importo significativo, gli ammontari delle posizioni o transizioni con parti correlate e i componenti di reddito (positivi e/o negativi) derivanti da eventi od operazioni il cui accadimento risulta non ricorrente, ovvero da quelle operazioni o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della società RDM Realty e delle imprese sulle quali la stessa ha il diritto di esercitare il controllo. La definizione di controllo non è basata esclusivamente sul concetto di proprietà legale. Il controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di governare le politiche finanziarie e operative di un'azienda al fine di ottenerne i benefici relativi. I bilanci delle imprese controllate sono inclusi nel bilancio consolidato a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. Le quote del patrimonio netto e del risultato attribuibili ai soci di minoranza sono indicate separatamente sia nello stato patrimoniale che nel conto economico consolidati.

I principali criteri di consolidamento adottati sono di seguito indicati:

- per le partecipazioni consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale, è eliminato il valore di carico delle singole partecipazioni consolidate in contropartita al relativo patrimonio netto, con l'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta;
- vengono eliminati tutti i saldi e le operazioni significative tra società del Gruppo, così come gli utili e le perdite (queste ultime se non rappresentative di un effettivo minor valore del bene ceduto) derivanti da operazioni commerciali o finanziarie intragruppo non ancora realizzati nei confronti di terzi;
- il valore contabile delle partecipazioni è diminuito a fronte della corrispondente frazione di patrimonio netto delle imprese partecipate attribuendo ai singoli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale il loro *fair value* (valore equo) alla data di acquisizione del controllo. L'eventuale differenza residua, se positiva, è iscritta alla voce dell'attivo "Avviamento", se negativa, a conto economico;
- la quota di patrimonio netto dei soci di minoranza è determinata sulla base dei valori correnti attribuiti alle attività e passività alla data di assunzione del controllo escluso l'eventuale avviamento ad essi riferibile;
- gli incrementi/decrementi del patrimonio netto delle società consolidate imputabili ai risultati conseguiti successivamente alla data di acquisto della partecipazione, in sede di elisione vengono iscritti in un'apposita riserva di patrimonio netto denominata "Utili (Perdite) portati a nuovo";
- i dividendi distribuiti dalle imprese del Gruppo sono eliminati dal conto economico in sede di consolidamento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisto, di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione necessari a rendere le immobilizzazioni disponibili all'uso al netto dei relativi fondi ammortamento e delle eventuali perdite di valore accumulate.

I costi di manutenzione e riparazione sono stati imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se incrementativi del valore o della durata economica del cespite.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore delle immobilizzazioni lungo la rispettiva vita utile intesa come stima del periodo in cui l'at-

tività sarà utilizzata dall'impresa. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente al fabbricato.

Le aliquote di ammortamento applicate sono evidenziate di seguito:

- immobili e altri beni: sulla base della durata della concessione cui si riferiscono;
- impianti e macchinari generici: 9%;
- mobili e arredi per ufficio: 12%.

Perdita di valore di immobilizzazioni materiali

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore, le immobilizzazioni materiali sono soggette ad una verifica di perdita di valore (*impairment test*). Tale verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività confrontandolo con il relativo valore contabile iscritto a bilancio. Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il valore corrente di realizzo al netto dei costi di vendita ed il suo valore d'uso. Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e dalla sua cessione al termine della vita utile. L'attualizzazione è effettuata ad un tasso che tiene conto del rischio implicito del settore di attività. Una perdita di valore è iscritta se il valore recuperabile è inferiore al valore contabile. Qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate precedentemente, i beni sono rivalutati e la rettifica è imputata a conto economico al minore tra il valore recuperabile ed il precedente valore di iscrizione in bilancio.

Investimenti immobiliari

La voce investimenti immobiliari include i terreni, gli edifici o parti di edifici non strumentali posseduti al fine di beneficiare dei canoni di locazione, degli incrementi di valore o di entrambi e i terreni per i quali è in corso di determinazione l'utilizzo futuro. Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* e l'effetto della rivalutazione/svalutazione del periodo viene rilevato a conto economico così come consentito dallo IAS 40. Il *fair value* degli investimenti immobiliari è determinato sulla base di perizie svolte da consulenti specializzati indipendenti ad ogni data di *reporting*.

Strumenti derivati

Gli strumenti derivati sono attività e passività rilevate al *fair value*. Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'*hedge accounting* solo quando:

- all'inizio della copertura esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- si presume che la copertura sia altamente efficace;
- l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in *hedge accounting*, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- se i derivati coprono il rischio di variazione del *fair value* degli strumenti oggetto di copertura (*fair value hedge*; es. copertura della variabilità del *fair value* di attività/passività a tasso fisso), i derivati sono rilevati al *fair value* con imputazione degli effetti a

conto economico; coerentemente, gli strumenti oggetto di copertura sono adeguati per riflettere le variazioni del *fair value* associate al rischio coperto;

- se i derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti oggetto di copertura (*cash flow hedge*; es. copertura della variabilità dei flussi di cassa di attività/passività per effetto delle oscillazioni dei tassi di interesse), le variazioni del *fair value* dei derivati sono inizialmente rilevate a patrimonio netto in una riserva di *cash flow hedge*. Tale riserva rappresenta quindi il *fair value* della parte efficace degli strumenti derivati di copertura dei flussi di cassa previsti per il futuro. Tali variazioni di *fair value* risultano pertanto iscritte in tale riserva sino al momento in cui il sottostante coperto si manifesta a conto economico. Quando tale presupposto si realizza la riserva viene riversata a conto economico, a compensazione degli effetti generati dalla manifestazione economica dell'operazione oggetto di copertura.

Se l'*hedge accounting* non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al *fair value* dello strumento derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

In tutti i casi in cui i derivati sono designati come strumenti di copertura ai fini dello IAS 39, il Gruppo documenta in modo formale la relazione di copertura tra lo strumento e l'elemento sottostante, gli obiettivi della gestione del rischio e la strategia perseguita. Il Gruppo documenta altresì la valutazione dell'efficacia dello strumento utilizzato nel compensare le variazioni nei flussi finanziari attribuibili al rischio coperto. Tale valutazione è effettuata all'inizio della copertura e in misura continuativa per tutta la sua durata ad ogni data di *reporting*.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali e gli altri crediti sono iscritti al costo rappresentato dal *fair value* iniziale del corrispettivo dato in cambio. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tenere conto delle eventuali svalutazioni. Per quanto riguarda i crediti e gli altri crediti non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato per la loro misurazione successiva.

Rimanenze

Sono iscritte al minore tra il costo di acquisto ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il valore di mercato è inteso come il valore netto di realizzo, rappresentato dall'ammontare che il Gruppo si attende di ottenere dalla loro vendita, desunto da transazioni di attivi immobiliari similari per zona e tipologia.

Disponibilità liquide

La voce include le disponibilità monetarie ed i depositi bancari, quote di fondi di liquidità e altri titoli ad elevata negoziabilità che possono essere convertiti in cassa prontamente e che sono soggetti ad un rischio di variazione di valore non significativo.

Fondi per rischi e oneri

Il Gruppo rileva fondi rischi ed oneri in presenza di un'obbligazione, legale o implicita, derivante da un evento passato, per cui è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso e l'ammontare dell'obbligazione si possa stimare in maniera attendibile. Gli accantona-

menti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che il Gruppo razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Debiti verso banche ed altri finanziatori

La voce include le passività finanziarie costituite da debiti verso banche e debiti verso altri finanziatori, ivi inclusi i debiti derivanti da contratti di locazione finanziaria. I debiti verso banche ed altri finanziatori sono iscritti al netto di tutti gli eventuali costi di transazione sostenuti in relazione all'acquisizione dei finanziamenti stessi e vengono valutati utilizzando il metodo del costo ammortizzato (*amortized cost*).

Debiti verso fornitori e altri debiti

La voce include i debiti commerciali e altre passività, ad esclusione delle passività finanziarie comprese nella voce debiti verso banche e altri finanziatori. Tali passività vengono valutate utilizzando il metodo del costo. Per quanto riguarda i debiti commerciali e le altre passività non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato (*amortized cost*).

Ricavi e costi

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante.

I costi sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell'esercizio mentre nel caso di utilità pluriennale la ripartizione dei costi avviene su base sistematica.

Interessi e oneri finanziari

Gli interessi e gli oneri finanziari sono rilevati su base temporale utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Gli oneri finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, alla costituzione o alla produzione di *qualifying assets* sono capitalizzati, così come consentito dallo IAS 23.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile di pertinenza dell'esercizio. Il debito previsto, al netto dei relativi acconti versati e ritenute subite, è rilevato a livello patrimoniale nella voce "Imposte correnti". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti alla data di chiusura del bilancio.

La contabilizzazione delle imposte anticipate e delle imposte differite riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore contabile attribuito ad una attività o ad una passività ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

La voce "Imposte differite" accoglie le eventuali passività per imposte differite su differenze temporanee la cui tassazione è rinviata ai futuri esercizi ai sensi delle vigenti leggi fiscali.

La voce "Imposte anticipate" accoglie le eventuali imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono riferibili all'esercizio in corso e sono contabilizzate qualora vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire il loro recupero. La contropartita economica dello stanziamento per imposte differite o anticipate trova collocazione alla voce "Imposte".

Lo stanziamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali maturate è iscritto se vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire le perdite riportabili.

Determinazione del *fair value* degli strumenti finanziari

Il *fair value* degli strumenti finanziari quotati in un mercato attivo si basa sui prezzi di mercato alla data di riferimento del bilancio. Il *fair value* di strumenti finanziari che non sono quotati in un mercato attivo è determinato utilizzando tecniche di valutazione, basati su una serie di metodi ed assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

Politica di gestione del rischio finanziario

Si rimanda al relativo paragrafo della relazione degli Amministratori.

Informativa di settore

Il settore d'attività è una parte del gruppo distintamente identificabile che fornisce un singolo prodotto o servizio o un insieme di prodotti e servizi collegati, ed è soggetta a rischi e a benefici diversi da quelli degli altri settori d'attività dell'entità. Il settore geografico è una parte del gruppo distintamente identificabile che fornisce prodotti e servizi all'interno di uno stesso ambiente economico, ed è soggetta a rischi e a benefici diversi da quelli relativi a componenti che operano in altri ambienti economici.

Utile per azione

L'utile per azione base è determinato come rapporto tra il risultato del periodo di pertinenza del Gruppo attribuibile alle azioni ed il numero ponderato di azioni in circolazione nell'esercizio. L'utile per azione diluito è calcolato con i medesimi criteri.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione dei Principi Contabili Internazionali richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati a consuntivo potrebbero differire dalle stime effettuate che si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle informazioni disponibili. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, ammortamenti, svalutazioni di attivo, imposte, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono rivedute periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Aggregazioni aziendali

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate secondo il “*purchase method*”, in base al principio contabile internazionale IFRS 3 “*Business combination*”. Tale principio prevede l’allocazione del costo di un’aggregazione aziendale alle attività acquisite e alle passività e passività potenziali identificabili dell’entità acquisita ai relativi *fair value*. Qualsiasi differenza così rilevata tra il costo dell’aggregazione aziendale e l’interessenza dell’entità acquirente al *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificabili viene contabilizzato, se positivo (*goodwill*), tra le attività non correnti nella voce avviamento, se negativo (*badwill*), viene immediatamente rilevato nel conto economico. Il costo di un’aggregazione aziendale viene determinato come la somma complessiva dei *fair value*, alla data dello scambio, delle attività cedute, delle passività sostenute o assunte e degli strumenti rappresentativi di capitale emessi dall’entità acquirente, in cambio del controllo dell’entità acquisita; e inoltre di qualunque costo direttamente attribuibile all’aggregazione aziendale.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato del Gruppo comprende il bilancio al 31 dicembre 2006 di RDM Realty ed il bilancio relativo alle seguenti società controllate e consolidate con il metodo dell'integrazione globale:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (dati in Euro migliaia)	% di possesso		
					Diretto	Indiretto	Tramite
RED.IM S.r.l.	Milano - Via Durini, 18	Immobiliare	31.12.2006	50	100	-	
Adriatica Turistica S.p.A.	Conegliano (TV) - Via M. Piovesana, 13/F	Immobiliare	31.12.2006	6.450	100	-	
Adriatica Marina S.p.A.	Lignano Sabbiadoro (UD) - località Punta Faro	Immobiliare	31.12.2006	2.580	-	100	Adriatica Turistica S.p.A.
S.A.L.T. S.r.l.	Lignano Sabbiadoro (UD) località Punta Faro	Immobiliare	31.12.2006	10	-	100	Adriatica Turistica S.p.A.

Si ricorda che poiché l'acquisizione di Adriatica Turistica si è perfezionata il 5 dicembre 2006, il conto economico consolidato al 31 dicembre 2006 comprende il contributo economico per il solo mese di dicembre di Adriatica Turistica, di Adriatica Marina e di S.A.L.T..

NOTE DI COMMENTO AI RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2006

A. AGGREGAZIONI AZIENDALI

In data 5 dicembre 2006, RDM Realty ha perfezionato l'acquisizione del 100% del capitale di Adriatica Turistica (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nel paragrafo "Principali operazioni del gruppo RDM Realty nel 2006" all'interno della relazione degli Amministratori).

Detta acquisizione ha dato luogo, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 3 "*Business combination*" ad un'aggregazione aziendale ed in quanto tale, è stata contabilizzata secondo il "*purchase method*". Di seguito si riportano le informazioni richieste dal suddetto principio contabile internazionale in merito alla aggregazione.

Entità partecipanti all'aggregazione aziendale

Le entità partecipanti a detta aggregazione aziendale sono RDM Realty, in qualità di acquirente, e Adriatica Turistica e le società direttamente o indirettamente controllate da quest'ultima, in quanto entità acquisite.

Adriatica Turistica è la società *holding* del gruppo Adriatica Turistica e non svolge direttamente attività operativa se non con riferimento a 17 posti barca detenuti di cui 5 affittati, all'attività di gestione del centro Sporting ed all'affitto di immobili ad uso commerciale e portuale. Alla data di acquisizione le società facenti parte del gruppo Adriatica Turistica erano le seguenti:

Denominazione	Sede legale	% di possesso		
		Diretto	Indiretto	Tramite
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	-	
Bibione Terme S.p.A.	San Michele al Tagliamento (VE) - Via delle Colonie, 3	54,52	-	
Terme Gestione S.r.l.	San Michele al Tagliamento (VE) - Via delle Colonie, 3	-	54,52	Bibione Terme S.p.A.

Adriatica Marina detiene una concessione con scadenza 21 settembre 2037 che le garantisce la disponibilità e la gestione di 503 posti barca di diversa dimensione concessi in locazione con contratti a scadenza annuale, la disponibilità e la gestione di 195 posti auto con contratti di locazione annuale e 118 posti auto dati in locazione con contratti stagionali e la disponibilità di un'area a destinazione prevalentemente industriale e direzionale costituita da capannoni, laboratori, uffici e negozi locati a terzi.

S.A.L.T. svolge attività di gestione del porto turistico di Marina di Punta Faro fornendo servizi amministrativi e portuali alle società proprietarie delle concessioni e ai proprietari delle abitazioni e dei posti barca.

Bibione Terme che ai tempi dell'acquisizione era controllata al 54,52% da Adriatica Turistica è proprietaria e gestore del complesso termale sito nel comune di Bibione (VE). La società è anche proprietaria di un centro benessere il cui ramo d'azienda è affittato per la gestione alla controllata totalitaria Terme Gestioni S.r.l..

Costo dell'aggregazione aziendale

Il costo dell'aggregazione aziendale, pari a Euro 31.108 migliaia, è stato determinato come la somma complessiva dei *fair value* delle passività sostenute o assunte, del *fair value* degli strumenti rappresentativi di capitale emessi dall'acquirente e di qualunque costo direttamente attribuibile all'aggregazione aziendale. Si riporta di seguito il dettaglio:

(dati in Euro migliaia)	
Prezzo di acquisto:	
- componente in contanti	19.200
- componente in azioni valutata al mercato al 03.11.2006	11.520
Costi accessori all'operazione	388
Costo dell'aggregazione aziendale	31.108

Il *fair value* delle azioni emesse ai fini dell'acquisizione di Adriatica Turistica è stato determinato in Euro 11.520 migliaia valorizzando le n. 384.000.040 nuove azioni emesse a fronte del conferimento in Euro 0,03 cadauna, pari al prezzo ufficiale di chiusura delle azioni RDM Realty del 3 novembre 2006, data antecedente il rilascio della relazione di certificazione dei dati pro-forma da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A. redatti in relazione al progetto di acquisizione di Adriatica Turistica. Tale prezzo è in linea con il prezzo di chiusura delle azioni ordinarie di RDM Realty del 19 ottobre 2006, giorno antecedente la riunione del Consiglio di Amministrazione che ha approvato l'acquisizione e che l'ha proposta all'assemblea ordinaria e straordinaria del 30 novembre 2006. Il prezzo di chiusura del 19 ottobre (data di annuncio dell'operazione) è ritenuto più significativo di quello di chiusura del 5 dicembre 2006 (pari ad Euro 0,0319) data del *closing* effettivo dell'operazione, perché non risulta in alcun modo influenzato dall'operazione stessa.

I costi accessori all'operazione si riferiscono principalmente a costi di *due diligence* e a costi notarili.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty del 20 ottobre 2006 ha definito in Euro 0,05 il prezzo di emissione delle nuove azioni (di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo) e che tale prezzo è stato confermato dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 30 novembre 2006.

Fair value delle attività, passività e passività potenziali acquisite

Il *fair value* delle attività e delle passività del gruppo Adriatica Turistica alla data di acquisizione ammonta a Euro 31.205 migliaia e risulta così dettagliato:

(dati in Euro migliaia)	Fair value rilevati alla data di acquisizione	Book value alla data di acquisizione
Immobilizzazioni materiali	31.260	24.013
Altre immobilizzazioni immateriali - concessioni	26.252	12
Altre attività finanziarie - non correnti	20	20
Rimanenze	349	349
Crediti commerciali e altri crediti	2.245	2.287
Altri titoli correnti	2.011	2.011
Disponibilità liquide	2.436	2.436
Imposte differite	(12.605)	(147)
Fondo TFR e altri fondi rischi e oneri a lungo	(1.982)	(1.982)
Debiti verso banche	(7.805)	(7.805)
Debiti commerciali e altri debiti	(3.443)	(3.443)
Interessenza di terzi	(7.533)	(5.291)
Totale attività e passività acquisite	31.205	12.460

Poiché l'acquisizione si è perfezionata il 5 dicembre 2006, il conto economico consolidato 31 dicembre 2006 comprende il contributo economico per il solo mese di dicembre del gruppo Adriatica Turistica senza le attività relative alle terme (Bibione Terme e la controllata totalitaria Terme Gestioni S.r.l.) che sono state rivendute a ridosso dell'acquisto e prima della fine dell'esercizio (per maggiori dettagli si veda quanto descritto nel successivo paragrafo "Effetti di plusvalenze, minusvalenze, correzioni di errori e altre rettifiche riferite all'aggregazione aziendale").

A tal proposito si segnala che il gruppo Adriatica Turistica, come descritto in precedenza, ha contribuito positivamente al margine operativo lordo del Gruppo RDM Realty per Euro 2.624 migliaia (comprensivo della plusvalenza generatasi dalla cessione delle attività termali pari ad Euro 2.470 migliaia).

Non vengono riportati i dati relativi ai ricavi ed al risultato dell'entità risultante dall'aggregazione assumendo quale data di acquisizione la data di inizio dell'esercizio cui si riferisce il presente bilancio previsti dal principio contabile internazionale IFRS 3, in quanto non risulterebbero rappresentativi, poiché sarebbero stati riferiti per RDM Realty e la controllata RED.IM al periodo compreso tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, mentre per il gruppo Adriatica Turistica all'intero anno.

Avviamento rilevato in seguito all'aggregazione aziendale

Dal confronto tra il costo dell'aggregazione aziendale e la quota di interessenza dell'acquirente nel *fair value* netto delle attività e delle passività è emerso un *badwill* pari a Euro 97 migliaia, come risulta dalla seguente tabella:

(dati in Euro migliaia)	
Immobilizzazioni materiali	12.460
Adeguamento al <i>fair value</i> delle "Immobilizzazioni materiali"	7.247
Iscrizione al <i>fair value</i> di "Altre immobilizzazioni immateriali"	26.240
Adeguamento al <i>fair value</i> degli "Altri crediti" correnti	(42)
Imposte differite	(12.458)
Patrimonio netto rettificato alla data di acquisizione	33.447
Interessi di minoranza	(2.242)
Fair value netto rilevato alla data di acquisizione	31.205
Costo dell'aggregazione aziendale	31.108
Goodwill (<i>badwill</i>)	(97)

Stante la non materialità dell'importo relativo al *badwill* si è deciso di non procedere ad alcuna registrazione a conto economico di tale effetto.

Effetti di plusvalenze, minusvalenze, correzioni di errori e altre rettifiche riferite all'aggregazione aziendale

Si segnala che in data 28 dicembre 2006 la società controllata Adriatica Turistica ha ceduto la partecipazione detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nel paragrafo "Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 2006" all'interno della relazione degli Amministratori). A seguito della suddetta operazione si è generata una plusvalenza a livello consolidato pari a Euro 2.470 migliaia, al lordo dell'effetto fiscale. Detta plusvalenza riviene dalla differenza tra il prezzo di cessione e il *fair value* netto delle attività e delle passività cedute, come risulta dalla seguente tabella:

(dati in Euro migliaia)	Fair value rilevati alla data di cessione
Immobilizzazioni materiali	20.000
Altre attività non correnti	15
Rimanenze	349
Crediti commerciali e altri crediti	1.474
Altri titoli correnti	2.011
Disponibilità liquide	2.355
Imposte differite	(3.024)
Fondo TFR	(68)
Debiti verso banche	(5.355)
Debiti commerciali e altri debiti	(1.194)
Interessenza di terzi	(7.533)
Totale attività e passività cedute	9.030
Prezzo di cessione	11.500
Plusvalenza	2.470

B. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a Euro 11.991 migliaia, in aumento di Euro 11.213 migliaia rispetto al dato del 21 giugno 2006 e risultano così dettagliate:

(dati in Euro migliaia)	Immobili	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
Costo storico	-	1.031	-	-	1.031
Fondo ammortamento	-	(253)	-	-	(253)
Valore netto al 21.06.2006	-	778	-		778
Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	5.400	-	5.860	-	11.260
Incrementi	3	-	-	37	40
Decrementi	-	-	-	-	-
Riclassificazione costo	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(18)	(49)	(20)	-	(87)
Utilizzo fondo ammortamento	-	-	-	-	-
Riclassificazione fondo ammortamento	-	-	-	-	-
Costo storico	5.403	1.031	5.860	37	12.331
Fondo ammortamento	(18)	(302)	(20)	-	(340)
Valore netto al 31.12.2006	5.385	729	5.840	37	11.991

Le voci "Immobili" ed "Altri beni" si riferiscono interamente alle attività acquisite a seguito dell'aggregazione aziendale precedentemente commentata, alla quale si rimanda per maggiori dettagli.

In particolare, la voce "Immobili" è costituita dagli immobili e posti auto inerenti il complesso portuale di Marina Punta Faro (UD) in concessione alle società controllate Adriatica Turistica e Adriatica Marina, acquisite in data 5 dicembre 2006.

La voce "Altri beni" è, invece, costituita dai posti barca detenuti in concessione e da altre attività inerenti a questi ultimi (per maggiori dettagli si veda quanto descritto nella relazione degli Amministratori).

Le suddette attività sono state iscritte al costo di acquisto (rappresentato dal *fair value* alla data di acquisizione) e vengono ammortizzate sulla base della durata delle concessioni portuali cui si riferiscono.

La voce "Impianti e Macchinari" è composta da impianti generici di proprietà della controllata RED.IM a servizio di immobili ubicati presso la Proprietà Magenta - Boffalora. La voce, rispetto al 21 giugno 2006, riflette ammortamenti di periodo per Euro 49 migliaia.

C. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Includono attivi immobiliari per Euro 25.507 migliaia relativi alla Proprietà Magenta-Boffalora. Tali attività, di proprietà della controllata RED.IM, sono valutate al *fair value*, come consentito dallo IAS 40, sulla base di una perizia svolta da un esperto indipendente che ha

determinato il valore della proprietà alla data di chiusura del bilancio. Si riporta qui di seguito un tabella riepilogativa delle informazioni relative a tale voce:

(dati in Euro migliaia)	Investimenti immobiliari
Valore al 21.06.2006	24.205
Incrementi per aggregazioni aziendali	-
Incrementi per acquisizioni	-
Incrementi per spese capitalizzate	209
Decrementi	-
Variazione del <i>fair value</i>	1.093
Valore al 31.12.2006	25.507

Nel corso del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006, la rivalutazione di tali attivi è stata pari ad Euro 1.093 migliaia. Si segnala, ai soli fini informativi, che il valore di detti investimenti immobiliari al 31 dicembre 2005 era pari ad Euro 23.903 migliaia, sempre determinato sulla base di una perizia svolta da un esperto indipendente.

Il valore detti attivi immobiliari, iscritti al costo, nel bilancio civilistico al 31 dicembre 2006 redatto secondo i Principi Contabili Italiani della controllata RED.IM è pari a Euro 19.023 migliaia.

Si segnala infine che sulla Proprietà Magenta-Boffalora sono iscritte ipoteche di primo e di secondo grado a favore di Banca Intesa S.p.A. quali garanzie del finanziamento a medio-lungo termine di Euro 20.000 migliaia concesso alla controllata RED.IM.

D. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a Euro 26.179 migliaia e risultano così dettagliate:

(dati in Euro migliaia)	Diritti e concessioni	Altre immobilizzazioni	Totale
Costo storico	-	-	-
Fondo ammortamento	-	-	-
Valore netto al 21.01.2006	-	-	-
Acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali	26.240	-	26.240
Incrementi	-	-	-
Decrementi	-	-	-
Riclassificazione costo	-	-	-
Ammortamenti	(61)	-	(61)
Utilizzo fondo ammortamento	-	-	-
Riclassificazione fondo ammortamento	-	-	-
Costo storico	26.240	-	26.240
Fondo ammortamento	(61)	-	(61)
Valore netto al 31.12.2006	26.179	-	26.179

La voce "Diritti e concessioni" è costituita dal valore attribuito alle concessioni portuali detenute dalle controllate Adriatica Turistica e Adriatica Marina in seguito all'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale derivante dall'acquisizione. Tali attività sono state iscritte al costo d'acquisto (rappresentato dal *fair value* alla data di acquisizione) e vengono ammortizzate sulla base della durata delle concessioni portuali stesse. Per maggiori dettagli si veda quanto precedentemente descritto nella nota "A. Aggregazioni aziendali".

E. IMPOSTE ANTICIPATE

Ammontano ad Euro 406 migliaia e sono costituite per Euro 396 migliaia dalle imposte anticipate attribuite proporzionalmente a RDM Realty a seguito della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., in quanto non direttamente riferibili né alle attività del gruppo Reno De Medici, né a quelle del Gruppo RDM Realty. Per maggiori dettagli si veda la nota "Z. Imposte".

F. RIMANENZE

Ammontano a Euro 35.108 migliaia e includono i fabbricati a destinazione industriale relativi alla Proprietà Ciriè e gli attivi immobiliari futuri relativi al contratto preliminare di compravendita stipulato in data 19 dicembre 2005 con Reno De Medici Iberica S.L.. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione degli Amministratori. Di seguito si riporta un dettaglio della voce al 31 dicembre 2006:

Proprietario	Descrizione (dati in Euro migliaia)	31.12.2006
RDM Realty S.p.A.	Proprietà Ciriè	2.850
RED.IM S.r.l.	Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	32.258
Totale		35.108

Secondo quanto previsto dallo IAS 23, la voce "attivi immobiliari futuri" include interessi capitalizzati, in quanto riferibili ai suddetti immobili, per Euro 258 migliaia, interamente maturati nel periodo 21 giugno-27 ottobre 2006. Si segnala che tali interessi si riferivano alla tranche a breve termine del finanziamento sottoscritto dalla controllata RED.IM con Banca Intesa S.p.A. e rimborsato anticipatamente in data 27 ottobre 2006.

G. CREDITI COMMERCIALI

Ammontano a Euro 348 migliaia, in aumento rispetto agli Euro 39 migliaia del 21 giugno 2006. Tale variazione è riconducibile per Euro 86 migliaia alla variazione del perimetro di consolidamento.

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Crediti commerciali non correnti	-
Crediti commerciali correnti	348
Totale	348

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

La voce, esposta al netto di un fondo svalutazione crediti pari a Euro 53 migliaia, interamente formatosi nel corso del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, si riferisce per Euro 144 migliaia a crediti verso Reno De Medici S.p.A. relativi agli affitti percepiti sugli immobili di proprietà dalla controllata RED.IM. L'ulteriore incremento è riconducibile alla variazione nel perimetro di consolidamento a seguito dell'acquisizione di Adriatica Turistica conclusa in data 5 dicembre 2006.

H. ALTRI CREDITI (ATTIVITÀ CORRENTI)

Il dettaglio degli "Altri crediti" iscritti nelle attività correnti è riportato nella tabella seguente:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Crediti finanziari verso parti correlate	188
Crediti finanziari verso altri	9.500
Crediti verso l'erario	979
Risconti attivi	158
Altri crediti	24
Totale	10.849

La voce "crediti finanziari verso parti correlate" si riferisce ad un credito finanziario a breve termine vantato dalla controllata Adriatica Marina, verso Piovesana Holding, società che deteneva il 100% di Adriatica Marina tramite Adriatica Turistica e riconducibile ad Eugenio Piovesana divenuto parte correlata a seguito dell'acquisizione da parte di RDM Realty del 100% di Adriatica Turistica.

La voce "crediti finanziari verso altri" si riferisce al credito residuo generatosi a seguito della cessione da parte della controllata Adriatica Turistica della partecipazione detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia, di cui Euro 2.000 migliaia versati dalla controparte alla data di cessione. Tale credito, che scade il 30 giugno 2007, è garantito da una fideiussione a prima richiesta, di pari scadenza, rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. nell'interesse degli acquirenti (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nel paragrafo "Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 2006" all'interno della relazione degli Amministratori).

La voce "crediti verso l'Erario" si riferisce:

- per Euro 833 migliaia a crediti IVA, di cui i) Euro 403 migliaia in capo alla controllata RED.IM, generatisi prevalentemente a seguito dall'acquisto da parte della controllata stessa degli immobili e dei terreni industriali relativi all'area di Magenta; ii) Euro 397 migliaia in capo alla Capogruppo; e Euro 33 migliaia in capo alla controllata Adriatica Marina;
- per Euro 142 migliaia ad un credito vantato verso l'Erario dalla controllata Adriatica Turistica relativo a crediti di imposta di esercizi precedenti;
- per Euro 4 migliaia a crediti tributari diversi.

La voce "risconti attivi" risulta così composta:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Su premi assicurativi	62
Su altri	96
Totale	158

Non sussistono al 31 dicembre 2006, risconti con durata superiore a cinque anni.

I. PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2006 ammonta a Euro 79.044 migliaia, in aumento di Euro 60.611 migliaia rispetto gli Euro 18.433 migliaia del 21 giugno 2006, data di costituzione della società. La variazione è attribuibile:

- per Euro 49.358 migliaia all'aumento di capitale a pagamento offerto in opzione ai soci (si veda il relativo commento nella relazione degli Amministratori) avvenuto nel corso dei mesi di settembre ed ottobre 2006;
- per Euro 19.200 migliaia all'aumento di capitale riservato ai soci di Adriatica Turistica. Tale operazione ha comportato l'iscrizione di una riserva sovrapprezzo per Euro 7.680 migliaia (per maggiori dettagli si veda la relazione degli Amministratori);
- in diminuzione per Euro 7.680 migliaia all'iscrizione di un apposita riserva negativa a fronte della valutazione al *fair value* della componente azionaria del prezzo pagato per l'acquisizione di Adriatica Turistica;
- in diminuzione per Euro 2.101 migliaia all'iscrizione, come previsto dal principio contabile internazionale IAS 32, in una apposita riserva riclassificata tra le altre riserve, dei costi accessori relativi ai due aumenti di capitale descritti in precedenza;
- per Euro 97 migliaia al *badwill* derivante dall'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale alle attività ed alle passività rilevate alla data di acquisizione di Adriatica Turistica. Stante la non materialità di tale importo è deciso di non procedere ad alcuna registrazione a conto economico di tale effetto;
- per Euro 85 migliaia alla variazione della riserva di *cash flow hedge*. Tale riserva rappresenta il *fair value* della parte efficace degli strumenti derivati di copertura dei flussi di cassa previsti per il futuro. Per maggiori dettagli si veda la nota "P. Strumenti derivati"; e
- per Euro 1.652 migliaia all'utile dell'esercizio.

Il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2006 e quello al 21 giugno 2006 è esposto nel paragrafo "4.1 Prospetti contabili consolidati". Si riporta qui di seguito il commento sulle singole voci:

Capitale sociale

Ammonta a Euro 75.636.741,89 ed è costituito da n. 2.298.972.500 azioni senza valore nominale incrementatosi di Euro 60.878 migliaia a seguito dei due aumenti di capitale descritti in precedenza. Tali aumenti di capitale hanno comportato l'emissione di n. 2.029.258.063 nuove azioni. Come descritto nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" in data 5 febbraio 2007 si è dato seguito alle operazioni di raggruppamento in ragione di una nuova azione ogni 100 azioni possedute; conseguentemente da quella data il capitale sociale di RDM Realty è costituito da 22.989.725 azioni senza valore nominale.

Riserva da sovrapprezzo

Ammonta a Euro 7.680 migliaia e si riferisce all'aumento di capitale riservato ai soci di Adriatica Turistica effettuato tramite l'emissione di n. 384.000.040 nuove azioni ad un prezzo di Euro 0,05 ciascuna, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo.

Altre riserve

Ammontano a Euro (5.939) migliaia e sono costituite:

- per Euro (7.680) migliaia dalla riserva iscritta a fronte della valutazione al *fair value* della componente azionaria del prezzo pagato per l'acquisizione di Adriatica Turistica;
- per Euro (2.101) migliaia dalla riserva appostata a fronte degli oneri accessori alle operazioni di aumento di capitale;
- per Euro 3.842 migliaia da una riserva riveniente per Euro 3.745 migliaia dalla rilevazione delle attività e passività secondo i Principi Contabili Internazionali al 21 giugno 2006, data di perfezionamento della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A. e di costituzione di RDM Realty e per i residui Euro 97 migliaia al *badwill* derivante dall'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale sopra descritto.

J. IMPOSTE DIFFERITE

Le imposte differite passive attengono principalmente agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali, con riferimento prevalentemente all'effetto fiscale correlato alla valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari, pari a Euro 2.339 migliaia, e a quello correlato all'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale derivante dall'acquisizione di Adriatica Turistica, pari a Euro 9.510 migliaia. Per maggiori dettagli si veda la successiva nota "Z. Imposte".

K. FONDO TFR

Ammonta a Euro 173 migliaia, e si è integralmente formato nel corso dell'esercizio. L'incremento è, infatti, unicamente riconducibile alla variazione nel perimetro di consolidamento a seguito dell'acquisizione di Adriatica Turistica conclusa in data 5 dicembre 2006. Come previsto dal Principio Contabile Internazionale IAS 19, si è provveduto con l'ausilio di un attuario indipendente ad effettuare una valutazione attuariale del fondo che ha portato ad un valore al 31 dicembre 2006 dello stesso pari a circa Euro 169 migliaia. Stante la non materialità dell'effetto derivante dalla suddetta valutazione, non si è provveduto ad adeguare il suddetto fondo a tale valore.

Si segnala che, a seguito della suddetta acquisizione, il Gruppo, al 31 dicembre 2006, ha in forza 21 dipendenti, di cui 4 impiegati e 17 operai. Non viene riportato il numero medio di dipendenti nel corso del 2006, poiché non ritenuto significativo, in quanto sino alla data della suddetta acquisizione il Gruppo non aveva in forza dipendenti.

L. FONDI RISCHI E ONERI A LUNGO

Ammontano a Euro 1.752 migliaia, e sono costituiti principalmente dal fondo denominato "fondo ripristino beni gratuitamente devolvibili", pari complessivamente a Euro 1.746 migliaia, in capo alle controllate Adriatica Marina (Euro 1.626 migliaia) ed Adriatica Turistica (Euro 120 migliaia). Tale fondo è necessario a coprire gli eventuali costi di ripristino allo stato originario delle aree relative alle concessioni demaniali. Gli atti di concessione, infatti, preve-

dono che, alla scadenza delle stesse, le opere erette, complete degli accessori e pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione, restino di assoluta proprietà dello Stato senza che alla concessionaria spetti alcun indennizzo, ferma la possibilità dell'Amministrazione di richiedere la demolizione ed il ripristino della zona al suo stato originario.

M. DEBITI COMMERCIALI

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 596 migliaia, Euro 69 migliaia al 21 giugno 2006, e risultano così costituiti:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Debiti commerciali non correnti	-
Debiti commerciali correnti:	
- verso parti correlate	43
- verso altri	553
Totale	596

La voce "debiti commerciali correnti: verso parti correlate" si riferisce a debiti nei confronti di Alerion, azionista di riferimento della Capogruppo, e di IBI, società controllata integralmente da Alerion, sorti principalmente a fronte dei servizi prestati in relazione alle attività di gestione dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo ed alle prestazioni nell'area Affari legali e societari. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "A - Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragruppo al 31 dicembre 2006".

La voce "debiti commerciali correnti: verso altri" si riferisce i) per Euro 349 migliaia a debiti in capo a RDM Realty, sorti principalmente a fronte dei servizi prestati in merito alle operazioni di aumento di capitale e di acquisizione effettuate dalla Capogruppo nel corso dell'esercizio; e ii) per i residui Euro 204 migliaia a debiti di natura commerciale in capo alle società controllate.

Tutti i debiti hanno scadenza entro i dodici mesi e sono riferiti a fornitori nazionali.

N. ALTRI DEBITI

Ammontano a Euro 6.979 migliaia e risultano così suddivisi:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Debiti verso parti correlate	4.532
Altri debiti	2.447
Totale	6.979

La voce "altri debiti verso parti correlate" si riferisce per Euro 4.200 migliaia al debito residuo di natura finanziaria per l'acquisto della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica nei confronti dei soci della stessa (tale debito verrà saldato entro settembre 2007) e per Euro 332 migliaia a debiti nei confronti di Alerion sorti principalmente a fronte dell'attività prestata dal personale distaccato presso RDM Realty.

La voce "altri debiti" risulta così dettagliata:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Debiti tributari	424
Risconti passivi	973
Altri	1.050
Totale	2.447

I debiti tributari si riferiscono principalmente a debiti per imposte correnti per Euro 284 migliaia e a ritenute erariali su redditi da lavoro autonomo e dipendente per Euro 125 migliaia, corrisposti all'Erario nel mese di gennaio 2007.

I risconti passivi sono così costituiti:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Su canoni di locazione	939
Su altri	34
Totale	973

I risconti passivi su canoni di locazione si riferiscono principalmente al risconto dei canoni di affitto dei posti barca e dei posti auto in capo alla controllata Adriatica Marina.

Non sussistono al 31 dicembre 2006, risconti con durata superiore a cinque anni.

La voce "altri" è costituita i) per Euro 517 migliaia dalle caparre ricevute in relazione ai contratti di locazione dei posti barca e dei posti auto in capo alla controllata Adriatica Marina; ii) per Euro 254 migliaia dal debito relativo agli emolumenti da corrispondere agli Amministratori di competenza dell'esercizio 2006 (Euro 210 migliaia) e ai Sindaci (Euro 44 migliaia); iii) per Euro 89 migliaia da debiti verso il personale dipendente principalmente relativi alle retribuzioni differite; e iv) per Euro 190 migliaia da debiti diversi.

O. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2006 è negativa per Euro 4.174 migliaia (negativa per Euro 40.019 migliaia al 21 giugno 2006) e risulta così composta:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Cassa	12
Disponibilità liquide	11.965
A. Liquidità	11.977
Crediti finanziari verso parti correlate	188
Altri crediti finanziari	9.500
Strumenti derivati	6
B. Crediti finanziari correnti	9.694
Debiti verso banche	1.705
Debiti finanziari verso parti correlate	4.200
Strumenti derivati	-
C. Debiti finanziari correnti	5.905
D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)	15.766
Strumenti derivati	56
E. Crediti finanziari non correnti	56
Debiti verso banche	19.996
Strumenti derivati	-
F. Debiti finanziari non correnti	19.996
G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)	(19.940)
Posizione finanziaria netta (D + G)	(4.174)

Rispetto al 21 giugno 2006, la posizione finanziaria netta è stata positivamente influenzata dall'incasso dei corrispettivi dell'aumento di capitale conclusosi nel mese di ottobre del 2006 (per maggiori dettagli si rimanda alla relazione degli Amministratori) che ha permesso il rimborso anticipato in data 27 ottobre 2006 della quota a breve termine del finanziamento concesso alla controllata RED.IM da Banca Intesa S.p.A.. Si riporta qui di seguito il dettaglio delle singole voci:

Liquidità

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2006, risulta influenzato positivamente oltre che dall'incasso dei corrispettivi dell'aumento di capitale conclusosi nel mese di ottobre del 2006, anche dalla liquidità riveniente alla controllata Adriatica Turistica dalla parte di prezzo già pagata dagli acquirenti della partecipazione in Bibione Terme pari a Euro 2.000 migliaia.

Crediti finanziari correnti

Includono: i) crediti finanziari verso parti correlate per Euro 188 migliaia relativi ad un credito finanziario a breve termine vantato dalla controllata Adriatica Marina, verso Piovesana

Holding, società riconducibile ad Eugenio Piovesana divenuto parte correlata a seguito dell'acquisizione da parte di RDM Realty del 100% di Adriatica Turistica; ii) altri crediti finanziari relativi al credito residuo generatosi a seguito della cessione da parte della controllata Adriatica Turistica della partecipazione detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia, di cui Euro 2.000 migliaia versati dalla controparte alla data di cessione ed i restanti Euro 9.500 migliaia da versare entro il 30 giugno 2007 e garantiti da una fidejussione a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. nell'interesse degli acquirenti (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nel paragrafo "Principali operazioni del gruppo RDM Realty nel 2006" all'interno della relazione degli Amministratori); e iii) la valutazione al *fair value* della parte corrente degli strumenti derivati ed in particolare quella relativa alla quota a breve del contratto di *Interest Rate Swap*. Per maggiori dettagli si veda la successiva nota "P. Strumenti derivati".

Debiti finanziari correnti

La voce "debiti verso banche" include i finanziamenti concessi alle controllate Adriatica Marina e S.A.L.T. nell'ambito della loro attività caratteristica.

La voce "debiti finanziari verso parti correlate" si riferisce al debito residuo per l'acquisto della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica nei confronti dei soci della stessa. Tale debito verrà saldato entro settembre 2007. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione degli Amministratori.

Crediti finanziari non correnti

Includono la valutazione al *fair value* della parte non corrente degli strumenti derivati ed in particolare si riferiscono per Euro 10 migliaia alla quota a medio-lungo termine relativa al contratto di *Interest Rate Swap* e per i residui Euro 46 migliaia a quella relativa al contratto di *Interest Rate Cap*. Per maggiori dettagli si veda la successiva nota "P. Strumenti derivati".

Debiti finanziari non correnti

La voce "debiti verso banche" include la parte a medio-lungo termine del finanziamento ottenuto da Banca Intesa S.p.A. valutato come previsto dai Principi Contabili Internazionali con la metodologia del costo ammortizzato, pari a Euro 19.525 migliaia. Si ricorda che la parte a breve termine di detto finanziamento, pari a Euro 20.000 migliaia è stata rimborsata anticipatamente in data 27 ottobre 2006 con parte della liquidità riveniente dall'aumento di capitale di Euro 49.358 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione degli Amministratori. I residui Euro 471 migliaia sono rappresentati dalla quota a medio-lungo termine dei finanziamenti concessi alla controllata Adriatica Marina.

Si riporta qui di seguito una tabella riepilogativa dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2006, suddivisi per scadenza:

Istituto di credito-finanziamento (dati in Euro migliaia)	Scadenza	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 60 mesi	Totale
Banca Intesa S.p.A. - tranche "A"	30.06.2011	-	16.000	-	16.000
Banca Intesa S.p.A. - tranche "B"	30.06.2011	-	4.000	-	4.000
Banca San Biagio S.p.A. - mutuo	30.06.2009	40	84	-	124
Banca Antonveneta - finanziamento	10.01.2008	746	387	-	1.133
Totale		786	20.471	-	21.257

I finanziamenti in essere con Banca Intesa S.p.A., in capo alla controllata RED.IM, sono assicurati rispettivamente da ipoteca di primo grado e di secondo grado sulla Proprietà Magenta-Boffalora.

P. STRUMENTI DERIVATI

Ammontano a Euro 62 migliaia (negativi per Euro 27 migliaia al 21 giugno 2006) e risultano essersi così movimentati:

(dati in Euro migliaia)	Fair value al 21.06.2006	Settlement	Fair value post settlement	Fair value al 31.12.2006	Variazione del fair value
Parte corrente	(84)	55	(29)	6	35
Parte non corrente	(22)	-	(22)	10	32
Interest Rate Swap (IRS)	(106)	55	(51)	16	67
Parte corrente	-	-	-	-	-
Parte non corrente	79	-	79	46	(33)
Interest Rate Cap (CAP)	79	-	79	46	(33)
Totale strumenti derivati	(27)	55	28	62	34

Gli strumenti derivati in essere al 31 dicembre 2006 non hanno intento speculativo. In particolare il contratto IRS soddisfa i requisiti di efficacia previsti dagli IFRS per il trattamento in *hedge accounting*. Pertanto la relativa variazione del *fair value* intercorsa tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, pari a Euro 44 migliaia (al netto del relativo effetto fiscale) è stata iscritta nel patrimonio netto come riserva di *cash flow hedge*.

Di seguito si riporta il dettaglio della movimentazione della suddetta riserva avvenuta nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006:

(dati in Euro migliaia)	
Riserva di cash flow hedge al 21.06.2006	(71)
Accantonamenti	44
Rilasci	41
Riserva di cash flow hedge al 31.12.2006	14

Il rilascio a conto economico della riserva di *cash flow hedge*, pari a Euro 41 migliaia, si riferisce a oneri finanziari per Euro 61 migliaia ed al relativo effetto fiscale positivo per Euro 20 migliaia.

La variazione negativa di *fair value* del contratto CAP, pari Euro 33 migliaia, essendo relativa esclusivamente alla variazione nel suo valore temporale, è stata imputata integralmente nel conto economico.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle principali caratteristiche degli strumenti derivati in essere al 31 dicembre 2006:

	Società	Controparte	Valuta	Periodo	Valore nozionale	Interessi	liquidazione interessi	<i>Fair value</i> 31.12.2006 (dati in Euro migliaia)
IRS	RED.IM S.r.l.	Banca Intesa S.p.A.	Euro	30.06.2006- 30.06.2008	15.000.000	Euribor 6M (Credito) 4,03% (Debito)	semestrale	16
CAP	RED.IM S.r.l.	Banca Intesa S.p.A.	Euro	30.06.2008- 30.06.2011	10.000.000	Euribor 6M (Variabile) 4,75% (Strike price)	semestrale	46

Q. RICAVI DI VENDITA

I ricavi di vendita, conseguiti nel periodo che va dal 21 giugno 2006 al 31 dicembre 2006, ammontano a Euro 658 migliaia e sono rappresentati i) per Euro 317 migliaia dagli affitti percepiti sugli immobili di proprietà della controllata RED.IM concessi in locazione a Reno De Medici S.p.A. (Euro 300 migliaia) ed ad altri operatori. In particolare si segnala che nel corso del periodo è stato stipulato un nuovo contratto di affitto con Reno De Medici S.p.A., avente ad oggetto una porzione di fabbricati e terreni industriali adiacenti gli uffici di Magenta (MI), già in locazione alla stessa Reno De Medici S.p.A.; e ii) per i residui Euro 341 migliaia da ricavi caratteristici del mese di dicembre delle entità facenti parte dell'aggregazione aziendale conseguente all'acquisizione di Adriatica Turistica.

R. ALTRI RICAVI

Ammontano a Euro 3.618 migliaia e risultano così suddivisi:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Plusvalenza da cessione attività termali	2.470
Ricavi diversi	1.148
Totale	3.618

La voce "plusvalenza da cessione attività termali" si riferisce alla plusvalenza realizzata dalla cessione, avvenuta in data 28 dicembre 2006, da parte della controllata Adriatica Turistica della partecipazione detenuta in Bibione Terme, per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia. Detta plusvalenza riviene dalla differenza tra il prezzo di cessione e il *fair value* netto delle attività e delle passività cedute. Per maggiori dettagli si veda la nota "A. Aggregazioni aziendali".

I ricavi diversi sono principalmente costituiti dalla rivalutazione degli immobili classificati tra gli investimenti immobiliari e valutati al *fair value* maturata nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, pari a Euro 1.093 migliaia. Per maggiori dettagli si veda la nota "C. Investimenti Immobiliari".

S. COSTI PER SERVIZI

Ammontano a Euro 470 migliaia, di cui Euro 56 migliaia verso parti correlate (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "A - Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragruppo al 31 dicembre 2006"), e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Consulenze	249
Spese societarie	62
Manutenzioni e utenze	49
Assicurazioni	29
Controllo interno	5
Costi revisione	18
Affitti e noleggi	13
Spese bancarie	9
Collegio sindacale	9
Spese generali e amministrative	7
Altri	20
Totale	470

La voce "consulenze" include principalmente:

- Euro 100 migliaia relativi all'attività di consulenza prestata da Reno De Medici S.p.A. in relazione allo sviluppo della Proprietà Magenta-Boffalora e al sito industriale dismesso di Ciriè (TO);
- Euro 40 migliaia relativi alle attività di gestione dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo ed alle prestazioni nell'area Affari legali e societari, prestate rispettivamente da Alerion e da IBI, società integralmente controllata dalla stessa Alerion;
- Euro 35 migliaia relativi ad attività prestate dal notaio, principalmente in relazione alla costituzione della Capogruppo;
- Euro 22 migliaia relativi a consulenze tecniche inerenti la realizzazione del sito web della Capogruppo.

La voce "spese societarie" si riferisce principalmente ai costi sostenuti dalla Capogruppo per l'attività di *specialist* ed ai contributi pagati alle autorità di mercato.

T. COSTO DEL PERSONALE

Ammonta a Euro 615 migliaia, di cui Euro 332 migliaia verso parti correlate (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "A - Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragruppo al 31 dicembre 2006"), e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Consiglio di Amministrazione	218
Personale distaccato	332
Personale dipendente	65
Totale	615

Il compenso di competenza del Consiglio di Amministrazione per il periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006 si riferisce per Euro 210 migliaia alla Capogruppo e per Euro 8 migliaia alla parte di competenza del mese di dicembre dei compensi dovuti al Consiglio di Amministrazione della controllata Adriatica Marina.

Il costo per personale distaccato si riferisce al costo di competenza del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006 per l'attività prestata dall'amministratore delegato e dal direttore finanziario della Capogruppo. Si segnala, infatti, che essi sono dipendenti di Alerion e prestano la loro attività lavorativa in RDM Realty.

Il costo del personale dipendente si riferisce al costo del personale per il mese di dicembre 2006 in capo alle entità facenti parte dell'aggregazione aziendale conseguente all'acquisizione di Adriatica Turistica.

Come già segnalato in precedenza, il Gruppo al 31 dicembre 2006 ha in forza 21 dipendenti.

U. ALTRI COSTI OPERATIVI

Ammontano a Euro 139 migliaia, si riporta di seguito il dettaglio:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Imposta Comunale sugli Immobili	85
Oneri diversi di gestione	48
Altri	6
Totale	139

L'Imposta Comunale sugli Immobili è relativa agli immobili di proprietà del Gruppo e si riferisce alla quota di competenza del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006 dell'imposta pagata sulle Proprietà Magenta - Boffalora e sulla Proprietà Ciriè.

V. AMMORTAMENTI E RIVALUTAZIONI (SVALUTAZIONI)

Ammontano complessivamente a Euro 162 migliaia e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	87
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	61
Svalutazione dei crediti compresi nelle attività correnti	14
Totale	162

Gli ammortamenti, pari complessivamente a Euro 148 migliaia, si riferiscono per Euro 99 migliaia agli ammortamenti del mese di dicembre delle attività rilevate a seguito dell'aggregazione aziendale derivante dall'acquisizione di Adriatica Turistica. I residui Euro 49 migliaia si riferiscono alla quota di ammortamento degli impianti generici di proprietà della controllata RED.IM a servizio di immobili ubicati presso la Proprietà Magenta-Boffalora.

W. PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI

Sono negativi per Euro 616 migliaia, e risultano così costituiti:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Proventi finanziari:	
- da banche	171
- altri proventi finanziari	
Oneri finanziari:	
- verso banche	(680)
- su strumenti derivati	(94)
- altri interessi ed oneri finanziari	(13)
Totale	(616)

La voce "Proventi finanziari: da banche" si riferisce agli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide di conto corrente del Gruppo, con particolare riferimento alla Capogruppo.

Gli oneri finanziari verso banche si riferiscono principalmente agli interessi maturati nel periodo, pari a Euro 666 migliaia, sulla quota a medio-lungo termine del finanziamento concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata RED.IM. Come segnalato nella nota "F. Rimanenze", gli interessi sulla quota a breve termine del suddetto finanziamento, pari a Euro 258 migliaia (maturati nel periodo 21 giugno-27 ottobre 2006, data in cui è stato effettuato il rimborso anticipato di detta tranche), sono stati capitalizzati sulla Proprietà Prat inclusa nelle rimanenze, secondo quanto previsto dallo IAS 23.

La voce "oneri finanziari: su strumenti derivati" si riferisce per Euro 61 migliaia all'effetto di copertura del contratto di *Interest Rate Swap*; in particolare detto ammontare è relativo al rilascio a conto economico della riserva di *cash flow hedge*. I residui Euro 33 migliaia si riferiscono alla variazione negativa del *fair value* del contratto di *Interest Rate Cap*, imputata integralmente nel conto economico essendo relativa esclusivamente alla variazione nel suo valore temporale. Per maggiori dettagli si veda la nota "P. Strumenti derivati".

La voce "altri interessi ed oneri finanziari" si riferisce agli oneri finanziari pagati dalla controllata RED.IM a Reno De Medici S.p.A. in relazione a debiti finanziari fruttiferi generatisi nel corso del primo semestre 2006 ed interamente rimborsati nel mese di ottobre.

Z. IMPOSTE

Ammontano a Euro 622 migliaia e sono così costituite:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Imposte correnti	(147)
Imposte anticipate	10
Imposte differite	(485)
Totale	(622)

Si riporta di seguito un prospetto riepilogativo relativo alle imposte differite ed anticipate. Si segnala che non si è ritenuto opportuno procedere alla contabilizzazione di imposte anticipate relative alle perdite fiscali riportabili, tenuto conto dell'incertezza circa le tempistiche entro cui il Gruppo riuscirà a sviluppare una redditività idonea ad assorbire dette perdite fiscali.

Imposte (dati in Euro migliaia)	31.12.2006			
	Differenze temporanee	Imposta %	Effetto fiscale stato patrimoniale	Effetto fiscale conto economico
<i>Imposte anticipate contabilizzate:</i>				
- differenze deducibili in esercizi successivi	28	37,25%	10	10
- attribuite in seguito alla scissione di Reno De Medici S.p.A.	(*)		396	-
Totale imposte anticipate contabilizzate	28		406	10
<i>Imposte differite contabilizzate su scritture di consolidamento:</i>				
- rilevazione attività e passività al <i>fair value</i> a seguito di aggregazioni aziendali	25.530	37,25%	9.510	(22)
- valutazione investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	6.278	37,25%	2.339	435
- valutazione strumenti derivati al <i>fair value</i>	62	33,00%	20	(13)
- capitalizzazione interessi su <i>qualifying assets</i>	258	33,00%	85	85
<i>Altre imposte differite contabilizzate:</i>				
- differenze deducibili in esercizi successivi	526	37,25%	196	-
- variazione perimetro di consolidamento			48	-
Totale imposte differite contabilizzate	32.654		12.198	485
Totale imposte anticipate (differite) contabilizzate	(32.626)		(11.792)	(475)
<i>Imposte anticipate non contabilizzate:</i>				
- su perdite fiscali riportabili a nuovo	12.600	33,00%	4.158	4.158
- su perdite fiscali dell'esercizio	3.170	33,00%	1.046	1.046
- su oneri accessori aumenti di capitale	2.101	37,25%	783	-
- differenze deducibili in esercizi successivi	19	37,25%	7	7
- differenze deducibili in esercizi successivi (solo IRES)	53	33,00%	17	17
Totale imposte anticipate non contabilizzate	17.943		6.011	5.228
Totale	(14.683)		(5.781)	4.753

(*) Si riferiscono alle le imposte anticipate attribuite proporzionalmente a RDM Realty a seguito della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A..

Con riferimento alle perdite fiscali riportabili si segnala che a seguito della scissione risulta in capo a RDM Realty perdite fiscali riportabili in esercizi successivi derivanti da Reno De Medici S.p.A. pari a Euro 11.933 migliaia così ripartibili: (i) Euro 2.142 migliaia fino al 2010; (ii) Euro 2.306 migliaia fino al 2009; (iii) Euro 5.233 migliaia fino al 2008 e (iv) Euro 2.252 migliaia fino al 2007. Le relative imposte anticipate non iscritte ammonterebbero a Euro 3.939 migliaia.

Si riporta qui di seguito il dettaglio per scadenza delle perdite fiscali riportabili:

Scadenza	Perdita fiscale (dati in Euro migliaia)
2007	2.253
2008	5.414
2009	2.630
2010	2.303
2011	3.170
Totale	15.770

Si riportano qui di seguito i prospetti relativi alla riconciliazione tra onere fiscale teorico ed effettivo:

(dati in Euro migliaia)	Risultato ante imposte	Effetto fiscale teorico	Incidenza su risultato ante imposte
Base imponibile	2.274	847	37,25%
Rilevamento differenze permanenti	(2.470)	(742)	
Utilizzo perdite fiscali	(227)	(75)	
Altre differenze temporanee	314	117	
Imposte correnti in bilancio al 31.12.2006		147	6,47%

AA. IMPEGNI E GARANZIE CONCESSI A TERZI

Si riportano qui di seguito gli impegni e le garanzie prestate dal Gruppo RDM Realty, nei confronti di terzi al 31 dicembre 2006:

- fideiussione assicurativa per Euro 1.426 migliaia, prestata dalla controllata RED.IM a favore dell'Amministrazione Finanziaria a garanzia dell'eccedenza di imposta derivante dalla dichiarazione I.V.A. dell'esercizio 2003 e dall'adesione all'IVA del Gruppo Reno De Medici da parte della stessa RED.IM. In tale logica Reno De Medici S.p.A., fruitrice del beneficio connesso all'adesione, risulta coobbligata verso l'Amministrazione Finanziaria per l'intero importo;
- fideiussioni prestate da Banca San Biagio S.p.A. per Euro 300 migliaia per conto delle controllate Adriatica Turistica e Adriatica Marina a favore del Ministero della Marina Mercantile.

Infine, si segnala, come già descritto in precedenza, che il finanziamento a medio-lungo termine in essere con Banca Intesa S.p.A. è garantito rispettivamente da ipoteca di primo e secondo grado sulla Proprietà Magenta-Boffalora e da un fideiussione emessa dalla Capogruppo in data 28 giugno 2006, a favore della stessa Banca Intesa S.p.A..

AB. INFORMATIVA DI SETTORE

Il Gruppo opera nel settore immobiliare all'interno del quale si distinguono i seguenti settori di attività:

- "sviluppo immobiliare": attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica;

- “property immobiliare” gestione di attivi immobiliari prevalentemente del settore terziario (logistico, turistico, commerciale e dell'intrattenimento).

Lo schema primario di informativa scelto dal Gruppo è pertanto quello per settori di attività. Poiché il Gruppo consegue ricavi unicamente sul territorio nazionale non viene riportato lo schema secondario per segmenti geografici.

Si riporta di seguito l’informativa per settori di attività richiesta dai Principi Contabili Internazionali. Le tabelle seguenti presentano i dati relativi i) alle attività e passività; ii) ai ricavi e margine operativo; e iii) agli investimenti e ammortamenti, suddivisi per i settori di attività sopra identificati.

Informativa di settore - Attività e passività (dati in Euro migliaia)	Sviluppo immobiliare	Property immobiliare	Non allocati	Consolidato 31.12.2006
Immobilizzazioni materiali	729	11.262	-	11.991
Investimenti immobiliari	25.507	-	-	25.507
Altre Immobilizzazioni immateriali	-	26.179	-	26.179
Rimanenze	35.108	-	-	35.108
Altre attività	11.471	12.187	-	23.658
Totale attività di settore	72.815	49.628	-	122.443
Totale attività consolidate				122.443
Debiti commerciali e altri	1.000	2.375	-	3.375
Altre passività	2.646	11.477	-	14.123
Totale passività di settore	3.646	13.852	-	17.498
Debiti verso banche e altre passività finanziarie	-	-	25.901	25.901
Patrimonio netto	-	-	79.044	79.044
Totale passività e patrimonio netto consolidati	3.646	13.852	104.945	122.443

Informativa di settore - ricavi e margine operativo (dati in Euro migliaia)	Sviluppo immobiliare	Property immobiliare	Non allocati	Consolidato 21.06.2006-31.12.2006
Ricavi di vendita	317	341	-	658
Plusvalenza da cessione attività termali	-	2.470	-	2.470
Rivalutazione Proprietà Magenta - Boffalora	1.093	-	-	1.093
Altri ricavi	49	6	-	55
Ricavi totali per settore	1.459	2.817	-	4.276
Costi operativi	(1.031)	(193)	-	(1.224)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) di settore	428	2.624	-	3.052
Ammortamenti	(49)	(99)	-	(148)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	-	-	(14)	(14)
Proventi (Oneri) finanziari netti	-	-	(616)	(616)
Imposte	-	-	(622)	(622)
Utile (perdita) dell'esercizio			(1.252)	1.652

I ricavi di vendita del settore “sviluppo immobiliare” si riferiscono ai ricavi conseguiti dalla controllata RED.IM e relativi agli affitti percepiti sugli immobili di proprietà, classificati tra gli investimenti immobiliari.

I ricavi di vendita del settore “*property immobiliare*” si riferiscono ai ricavi caratteristici del mese di dicembre delle entità facenti parte dell’aggregazione aziendale conseguente all’acquisizione di Adriatica Turistica, inerenti le attività del porto turistico di Lignano Sabbiadoro (UD).

Informativa di settore - investimenti e ammortamenti (dati in Euro migliaia)	Sviluppo immobiliare	Property immobiliare	Non allocati	Consolidato 21.06.2006-31.12.2006
Investimenti/variazioni di <i>fair value</i> :				
- immobilizzazioni materiali	-	11.300	-	11.300
- immobilizzazioni immateriali	-	26.240	-	26.240
- investimenti immobiliari	1.302	-	-	1.302
Investimenti/variazione di <i>fair value</i> totali per settore	1.302	37.540	-	38.842
Ammortamenti:				
- immobilizzazioni materiali	(49)	(38)	-	(87)
- immobilizzazioni immateriali	-	(61)	-	(61)
Ammortamenti totali per settore	(49)	(99)	-	(148)

4.3 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



PricewaterhouseCoopers SpA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Agli Azionisti della
RDM Realty SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della RDM Realty SpA e sue controllate ("Gruppo RDM Realty") chiuso al 31 dicembre 2006. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della RDM Realty SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato 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, 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 consolidato della RDM Realty SpA al 31 dicembre 2006 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo RDM Realty per l'esercizio chiuso a tale data

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: **Bari** 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 - **Bologna** 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 - **Brescia** 25124 Via Cefalonia 70 Tel. 0302219811 - **Firenze** 50129 Viale Milton 65 Tel. 0554627100 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 08136181 - **Padova** 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498762677 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 - **Trento** 38100 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561



- 4 Come indicato nelle note esplicative la società RDM Realty SpA nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici SpA, divenuta efficace il 21 giugno 2006 contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana SpA del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto il bilancio consolidato 2006 del Gruppo si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006.

Milano, 23 marzo 2007

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio Piva'.

Fabrizio Piva
(Revisore contabile)

(2)

BILANCIO D'ESERCIZIO
DI
RDM REALTY S.P.A.

5. BILANCIO D'ESERCIZIO DI RDM REALTY S.P.A.

5.1 PROSPETTI CONTABILI

STATO PATRIMONIALE

(dati in Euro)	Note	31.12.2006
ATTIVITÀ		
Attività non correnti		
Immobilizzazioni materiali	a	1.332
Investimenti immobiliari		-
Avviamento		-
Altre Immobilizzazioni immateriali		-
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	b	35.237.901
Crediti finanziari verso controllate		-
Imposte anticipate	c	396.030
Strumenti derivati		-
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Crediti commerciali		-
Altri crediti		-
Attività non correnti destinate alla dismissione		-
Totale attività non correnti		35.635.263
Attività correnti		
Rimanenze	d	2.849.981
Crediti commerciali		67
Crediti finanziari verso controllate	e	31.425.166
Altri crediti	f	480.641
Strumenti derivati		-
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico		-
Disponibilità liquide	g	9.827.155
Totale attività correnti		44.583.010
TOTALE ATTIVO		80.218.273

(dati in Euro)	Note	31.12.2006
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto		
Capitale sociale - interamente versato		75.636.742
Riserva da sovrapprezzo		7.680.001
Riserve legale		-
Altre riserve		(7.983.073)
Utili (perdite) portati a nuovo		-
Utile (perdita) dell'esercizio		(477.903)
Patrimonio netto	h	74.855.767
Passività non correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori		-
Strumenti derivati		-
Altri debiti		-
Imposte differite	i	195.891
Fondo TFR		-
Fondi rischi e oneri a lungo		-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		-
Totale passività non correnti		195.891
Passività correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori		-
Strumenti derivati		-
Debiti commerciali:	j	
- verso parti correlate		44.945
- verso altri		347.162
Altri debiti:	k	
- verso parti correlate		4.532.042
- altri debiti		242.466
Imposte correnti		-
Fondi rischi e oneri a breve		-
Totale passività correnti		5.166.615
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ		80.218.273

CONTO ECONOMICO

(dati in Euro migliaia)	Note	21.06.2006- 31.12.2006
Ricavi di vendita		-
Altri ricavi:	m	
- da imprese controllate		12.500
- altri		3.522
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		-
Costi per servizi:	n	
- verso parti correlate		(55.944)
- verso altri		(251.145)
Costo del personale:	o	
- verso parti correlate		(332.044)
- compensi amministratori		(210.466)
Altri costi operativi:	p	
- verso parti correlate		-
- verso altri		(28.171)
Proventi/(oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione		-
Proventi/(oneri) atipici		-
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		(861.748)
Ammortamenti		-
Rivalutazioni/(svalutazioni)		-
Risultato Operativo (EBIT)		(861.748)
Proventi/(oneri) finanziari netti:	q	
- da imprese controllate		214.653
- altri		169.192
Proventi da partecipazioni		-
Altri proventi (oneri)		-
Imposte	r	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(477.903)

RENDICONTO FINANZIARIO

(dati in Euro migliaia)	Note	21.06.2006- 31.12.2006
Utile/(perdita) di periodo		(478)
Ammortamenti		-
Svalutazioni		
Proventi/(oneri) finanziari netti:	q	
- da imprese controllate		(215)
- altri		(169)
Variazione crediti verso clienti		-
Variazione rimanenze	d	-
Variazione debiti commerciali:	j	
- verso parti correlate		100
- verso altri		347
Variazione altri crediti	f	(481)
Variazione altri debiti:	k	
- verso parti correlate		332
- verso altri		186
Variazione altri fondi e imposte differite		-
Gross cash flow		(378)
Liquidazione di interessi nel periodo		169
Cash flow da attività operativa (A)		(209)
Investimenti	a, b, e	(22.588)
Disinvestimenti		-
Cash flow da attività di investimento (B)		(22.588)
Variazione di attività finanziare	e	(18.833)
Variazione debiti finanziari verso parti correlate	k	4.200
Cash flow da aumenti di capitale al netto degli oneri accessori	h	47.257
Cash flow da attività di finanziamento (C)		32.624
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo (A + B + C)		9.827
Disponibilità liquide all'inizio periodo		-
Disponibilità liquide a fine periodo		9.827

MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

Movimentazione del Patrimonio netto (dati in Euro migliaia)	Capitale	Riserva sovrap- prezzo	Altre riserve	Risultati portati a nuovo	Risultato del periodo	Totale Patrimonio netto
Patrimonio netto al 21.06.2006	14.759	-	1.798	-	-	16.557
Aumento di capitale	60.878	7.680	(9.781)	-	-	58.777
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-
Destinazione risultato	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	(478)	(478)
Patrimonio netto al 30.06.2006	75.637	7.680	(7.983)	-	(478)	74.856

Per i commenti sulle singole voci si rimanda alla nota "h. Patrimonio netto" del paragrafo "5.2 Nota integrativa al bilancio".

5.2 NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

RDM Realty è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. RDM Realty e le sue società controllate operano nel settore immobiliare principalmente sul territorio nazionale e su quello spagnolo.

RDM Realty nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., posta in essere principalmente per consentire la valorizzazione del patrimonio costituito dalle attività immobiliari non strumentali all'attività industriale presenti nel portafoglio del gruppo Reno De Medici e che non erano adeguatamente valorizzate dal mercato.

Il suddetto atto di scissione è stato stipulato in data 19 giugno 2006 e la scissione stessa è divenuta efficace a seguito dell'iscrizione dello stesso atto nel Registro delle Imprese di Milano avvenuta il 21 giugno 2006, contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana S.p.A. del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto il bilancio 2006 si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Si riportano di seguito i principi contabili ed i criteri di valutazione che sono stati utilizzati per la redazione della situazione patrimoniale al 31 dicembre 2006 e del conto economico relativo al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006, data di costituzione di RDM Realty, e il 31 dicembre 2006.

Secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs n. 38 del 28 febbraio 2005, il presente bilancio è redatto secondo gli IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea in vigore al 31 dicembre 2006. Tali principi IFRS includono anche tutti i Principi Contabili Internazionali rivisti (denominati "IAS") e tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretation Committee* ("IFRIC"), in precedenza denominate *Standing Interpretations Committee* ("SIC").

Il presente bilancio risulta comunque conforme al dettato degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti del citato art. 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. Gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono espressi in "unità di Euro", mentre quelli del Rendiconto Finanziario, del prospetto delle variazioni delle voci del Patrimonio Netto e quelli inseriti nella Nota Integrativa sono espressi in "migliaia di Euro", salvo diversa indicazione. Per quanto concerne le modalità utilizzate per convertire i dati contabili espressi in "centesimi di Euro" in "unità di Euro", si è proceduto alla conversione di tutti gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico arrotondando all'unità di Euro inferiore nel caso in cui i centesimi di Euro fossero inferiori a 50 e a quello superiore nel caso in cui i centesimi di Euro fossero pari a 50 o superiori.

Essendo l'esercizio 2006 il primo anno di attività il presente bilancio non riporta i dati economici e patrimoniali comparativi.

Schemi di bilancio adottati

In ottemperanza a quanto disposto dalla delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, si riportano di seguito le indicazioni circa la scelta degli schemi di conto economico, di stato patrimoniale e del prospetto delle variazioni di patrimonio netto rispetto alle possibilità previste dallo IAS 1 nonché il metodo utilizzato per rappresentare i flussi finanziari nel prospetto di rendiconto finanziario rispetto alle possibilità previste dallo IAS 7.

Nello schema di conto economico si è deciso di presentare un'analisi dei costi utilizzando una classificazione basata sulla natura degli stessi; mentre nello schema di stato patrimoniale si è deciso di rappresentare come classificazioni distinte le attività correnti e non correnti, e le passività correnti e non correnti. Le variazioni di patrimonio netto del periodo sono rappresentate con un prospetto a colonne che riconcilia i saldi di apertura e di chiusura di ciascuna voce del patrimonio netto. Il prospetto di rendiconto finanziario rappresenta i flussi finanziari classificandoli tra attività operativa, di investimento e finanziaria. In particolare i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono rappresentati, come previsto dallo IAS 7, utilizzando il metodo indiretto, in base al quale l'utile o la perdita d'esercizio sono rettificati dagli

effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Si segnala, infine, che, in ottemperanza alla suddetta delibera, negli schemi di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario sono state evidenziate in apposite sottovoci, qualora di importo significativo, gli ammontari delle posizioni o transizioni con parti correlate e i componenti di reddito (positivi e/o negativi) derivanti da eventi od operazioni il cui accadimento risulta non ricorrente, ovvero da quelle operazioni o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisto, di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, necessari a rendere le immobilizzazioni disponibili all'uso, al netto dei relativi fondi ammortamento e delle eventuali perdite di valore accumulate.

I costi di manutenzione e riparazione sono stati imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se incrementativi del valore o della durata economica del cespite.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore delle immobilizzazioni lungo la rispettiva vita utile intesa come stima del periodo in cui l'attività sarà utilizzata dall'impresa. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente al fabbricato.

Le aliquote di ammortamento applicate sono evidenziate di seguito:

- mobili e arredi per ufficio: 12%.

Partecipazioni

La partecipazioni in imprese controllate sono contabilizzate con il metodo del costo, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 27. Il costo iniziale viene determinato come la somma complessiva dei *fair value*, alla data dello scambio, delle attività cedute, delle passività sostenute o assunte e degli strumenti rappresentativi di capitale emessi dall'entità acquirente, in cambio del controllo dell'entità acquisita; e inoltre di qualunque costo direttamente attribuibile all'acquisizione.

Qualora esista un'indicazione che la partecipazione possa aver subito una riduzione di valore, ne viene stimato il valore recuperabile al fine di determinare l'eventuale perdita da iscrivere nel conto economico.

Qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate precedentemente la partecipazione è rivalutata e la rettifica è imputata a conto economico al minore tra il valore recuperabile ed il precedente valore di iscrizione in bilancio.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali e gli altri crediti sono iscritti al costo rappresentato dal *fair value* iniziale del corrispettivo dato in cambio. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettifica-

to per tenere conto delle eventuali svalutazioni. Per quanto riguarda i crediti e gli altri crediti non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato per la loro misurazione successiva.

Rimanenze

Sono iscritte al minore tra il costo di acquisto ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il valore di mercato è inteso come il valore netto di realizzo, rappresentato dall'ammontare che il Gruppo si attende di ottenere dalla loro vendita, desunto da transazioni di attivi immobiliari similari per zona e tipologia.

Disponibilità liquide

La voce include le disponibilità monetarie ed i depositi bancari, quote di fondi di liquidità e altri titoli ad elevata negoziabilità che possono essere convertiti in cassa prontamente e che sono soggetti ad un rischio di variazione di valore non significativo.

Fondi per rischi e oneri

I fondi rischi ed oneri vengono rilevati in presenza di un'obbligazione, legale o implicita, derivante da un evento passato, per cui è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso e l'ammontare dell'obbligazione si possa stimare in maniera attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che il Gruppo razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Debiti verso fornitori e altri debiti

La voce include i debiti commerciali e altre passività, ad esclusione delle passività finanziarie comprese nella voce debiti verso banche e altri finanziatori. Tali passività vengono valutate utilizzando il metodo del costo. Per quanto riguarda i debiti commerciali e le altre passività non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato.

Ricavi e costi

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante.

I costi sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell'esercizio mentre nel caso di utilità pluriennale la ripartizione dei costi avviene su base sistematica.

Interessi e oneri finanziari

Gli interessi e gli oneri finanziari sono rilevati su base temporale utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile di pertinenza dell'esercizio. Il debito previsto, al netto dei relativi acconti versati e ritenute subite, è rilevato a livello patrimoniale nella voce "Imposte correnti". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti alla data di chiusura del bilancio.

La contabilizzazione delle imposte anticipate e delle imposte differite riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore contabile attribuito ad una attività o ad una passività ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

La voce "Imposte differite" accoglie le eventuali passività per imposte differite su differenze temporanee la cui tassazione è rinviata ai futuri esercizi ai sensi delle vigenti leggi fiscali.

La voce "Imposte anticipate" accoglie le eventuali imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono riferibili all'esercizio in corso e sono contabilizzate qualora vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire il loro recupero.

La contropartita economica dello stanziamento per imposte differite o anticipate trova collocazione alla voce "Imposte".

Lo stanziamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali maturate è iscritto se vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire le perdite riportabili.

Politica di gestione del rischio finanziario

Si rimanda al relativo paragrafo della relazione degli Amministratori.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione dei Principi Contabili Internazionali richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati a consuntivo potrebbero differire dalle stime effettuate che si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle informazioni disponibili. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, ammortamenti, svalutazioni di attivo, imposte, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

NOTE DI COMMENTO AI RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2006

a. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a Euro 1 migliaia e sono composti unicamente da mobili e arredi per ufficio, acquisti nel corso del mese di dicembre 2006.

b. PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE VALUTATE CON IL METODO DEL COSTO

Ammontano a Euro 35.238 migliaia, in aumento rispetto agli Euro 1.130 migliaia del 21 giugno 2006 e si riferiscono alla partecipazione in Adriatica Turistica (Euro 31.108 migliaia) ed a quella in RED. IM (Euro 4.130 migliaia).

Adriatica Turistica

In data 5 dicembre 2006 si è perfezionata l'acquisizione di Adriatica Turistica società holding del gruppo Adriatica Turistica titolare di attività immobiliari, anche attraverso la controllata al 100% Adriatica Marina, legate al porto turistico di Marina Punta Faro, comune di Lignano Sabbiadoro (UD). L'acquisizione ha riguardato originariamente anche il complesso termale sito in Bibione (VE), di proprietà della società controllata al 54,52% Bibione Terme, società successivamente ceduta dalla stessa Adriatica Turistica il 28 dicembre 2006.

Il prezzo concordato per l'acquisizione del porto turistico e del complesso termale era pari ad Euro 38.400 migliaia, riconosciuto alla controparte secondo le seguenti modalità:

- i. la somma pari ad Euro 19.200 migliaia in contanti a fronte dell'acquisto del 50% delle azioni di Adriatica Turistica. In particolare, ad oggi, sono stati corrisposti ai soci di Adriatica Turistica complessivamente Euro 15.000 migliaia. Quanto al saldo, pari ad Euro 4.200 migliaia, sarà corrisposto entro il 30 settembre 2007.
- ii. la somma pari 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 prezzo di emissione delle nuove azioni è stato determinato in Euro 0,05, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo, e quindi sono state emesse n. 384.000.040 nuove azioni.

Il valore di iscrizione di Adriatica Turistica, pari ad Euro 31.108 migliaia, è stato determinato come la somma complessiva dei *fair value* delle passività sostenute, del *fair value* degli strumenti rappresentativi di capitale emessi dall'entità acquirente e inoltre dei costi direttamente attribuibili all'acquisizione. Di seguito si riporta una tabella riepilogativa della determinazione del suddetto valore di iscrizione:

(dati in Euro migliaia)	
Prezzo di acquisto:	
- componente in contanti	19.200
- componente in azioni valutata al mercato al 03.11.2006	11.520
Costi accessori all'operazione	388
Totale	31.108

Il *fair value* delle azioni emesse ai fini dell'acquisizione di Adriatica Turistica è stato determinato in Euro 11.520 migliaia valorizzando le n. 384.000.040 nuove azioni emesse a fronte del conferimento in Euro 0,03 cadauna, pari al prezzo ufficiale di chiusura delle azioni RDM Realty del 3 novembre 2006, data antecedente il rilascio della relazione di certificazione sui dati pro-forma da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A. redatti in relazione al progetto di acquisizione di Adriatica Turistica. Tale prezzo è in linea con il prezzo di chiusura delle azioni ordinarie di RDM Realty del 19 ottobre 2006, giorno antecedente la riunione del Consiglio di Amministrazione che ha approvato l'acquisizione e che la ha proposta all'assemblea ordinaria e straordinaria del 30 novembre 2006. Il prezzo di chiusura del 19 ottobre (data dell'annuncio dell'operazione) è ritenuto più significativo di quello di chiusura del 5 dicembre 2006 (pari ad Euro 0,0319) data del *closing* effettivo dell'operazione, perché non risulta in alcun modo influenzato dall'operazione stessa.

I costi accessori all'operazione si riferiscono principalmente a costi di *due diligence* e a costi notarili.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty del 20 ottobre 2006 ha definito in Euro 0,05 il prezzo di emissione delle nuove azioni (di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo) e che tale prezzo è stato confermato dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 30 novembre 2006.

Si segnala, infine, che Adriatica Turistica, in data 28 dicembre 2006 ha ceduto la partecipazione detenuta in Bibione Terme, pari al 54,52% del capitale di quest'ultima. Il prezzo di cessione è stato pari a Euro 11.500 migliaia generando sul bilancio civilistico della controllata una plusvalenza - al lordo dell'effetto fiscale - pari Euro 6.807 migliaia.

RED.IM

La partecipazione totalitaria in RED.IM è uno degli *asset* oggetto della citata scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A.. RED.IM è titolare di investimenti immobiliari, che, valutati secondo i Principi Contabili Internazionali, risultano pari a complessivi Euro 25.507 migliaia, costituito: i) da terreni a destinazione agricola e industriale e da fabbricati siti nel comune di Magenta (MI) e di Boffalora Sopra Ticino (MI) per una superficie complessiva di circa 439.000 mq; e ii) da attivi immobiliari futuri siti nella località di Prat de Llobregat (Barcelona - Spagna), che la società riceverà entro fine 2011, in virtù di un contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato nel mese di dicembre 2005 tra Reno De Medici Iberica S.L. e la stessa RED.IM.

Il valore di iscrizione della partecipazione in RED.IM, pari a Euro 1.130 migliaia al 21 giugno 2006, data di perfezionamento della scissione di Reno De Medici S.p.A., si è incrementato nel corso dei mesi successivi a seguito della rinuncia parziale del credito vantato da RDM Realty nei confronti della stessa RED.IM per complessivi Euro 3.000 migliaia da destinarsi a riserva per copertura perdite, effettuata per Euro 1.000 migliaia in data 29 giugno 2006 e per Euro 2.000 migliaia in data 20 dicembre 2006. Al 31 dicembre 2006, pertanto, il valore di carico della partecipazione detenuta in RED.IM risulta pari a Euro 4.130 migliaia.

Si riporta qui di seguito la tabella contenente le informazioni sulle partecipazioni detenute, richieste dall'art. 2427, comma 5, del Codice Civile:

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale al 31.12.2006	Patrimonio netto al 31.12.2006	Risultato d'esercizio al 31.12.2006	% di possesso	Valore di carico al 31.12.2006 (dati in Euro migliaia)
RED.IM S.r.l.	Milano - Via Durini, 18	50	1.675	(1.511)	100	4.130
Adriatica Turistica S.p.A.	Conegliano (TV) - Via M. Piovesana, 13/F	6.450	15.711	6.961	100	31.10

Si segnala che la differenza tra il maggior valore di carico ed il valore del patrimonio netto delle partecipate è giustificata, dal plusvalore implicito degli attivi immobiliari e delle immobilizzazioni immateriali detenuti dalle controllate. In particolare, per RED.IM, tale plusvalore si riferisce agli attivi immobiliari siti nelle aree di Magenta (MI) e di Boffalora Sopra Ticino (MI); mentre per Adriatica Turistica, è relativo ai posti barca detenuti in concessione dalla stessa Adriatica Turistica e dalla controllata al 100% Adriatica Marina.

c. IMPOSTE ANTICIPATE

Ammontano a Euro 396 migliaia ed includono le imposte anticipate attribuite proporzionalmente a RDM Realty a seguito della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., in quanto al momento della scissione non direttamente riferibili né alle attività del gruppo Reno De Medici, né a quelle del Gruppo RDM Realty. La voce non presenta variazioni rispetto al 21 giugno 2006. Per maggiori dettagli si veda la nota "r. Imposte".

d. RIMANENZE

Ammontano a Euro 2.850 migliaia e sono costituite dagli attivi immobiliari di pertinenza dello stabilimento di Ciriè (TO), oggetto della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., e relativi ad una cartiera chiusa nel mese di novembre 2003, che si estende su una superficie complessiva di circa 92.000 mq e sulla quale insistono fabbricati a destinazione industriale. La voce non presenta variazioni rispetto al 21 giugno 2006.

e. CREDITI FINANZIARI VERSO CONTROLLATE

La voce, pari a Euro 31.425 migliaia al 31 dicembre 2006, è costituita dal credito finanziario vantato nei confronti della controllata RED.IM, relativo al conto corrente infragruppo regolato a tassi di mercato. I crediti di natura finanziaria verso RED.IM, oggetto della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A., ammontavano al 21 giugno 2006 a Euro 12.377 migliaia. L'incremento rispetto a tale data è principalmente dovuto all'erogazione alla controllata della liquidità necessaria al rimborso anticipato della tranche a breve termine di Euro 20.000 del finanziamento che RED.IM ha in essere con Banca Intesa S.p.A., effettuato nel mese di ottobre 2006. Si segnala, inoltre, che nel corso del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, RDM Realty ha effettuato una rinuncia parziale di tale credito per complessivi Euro 3.000 migliaia da destinarsi a riserva per copertura perdite, effet-

tuata per Euro 1.000 migliaia in data 29 giugno 2006 e per Euro 2.000 migliaia in data 20 dicembre 2006.

f. ALTRI CREDITI

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 481 migliaia e risultano così suddivisi:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Crediti verso l'Erario	397
Risconti attivi	78
Altri crediti	6
Totale	481

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

La voce "Crediti verso l'Erario" include il credito I.V.A. al 31 dicembre 2006 pari a Euro 351 migliaia e crediti per le ritenute versate sugli interessi attivi di conto corrente per Euro 46 migliaia.

La voce "risconti attivi" risulta così composta:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Su premi assicurativi	18
Su altri	60
Totale	78

Non sussistono al 31 dicembre 2006, risconti con durata superiore a cinque anni.

g. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Ammontano a Euro 9.827 migliaia al 31 dicembre 2006 e risultano così suddivise:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Depositi bancari e postali	9.826
Denaro e valori in cassa	1
Totale	9.827

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

Il saldo al 31 dicembre 2006, risulta influenzato positivamente dall'incasso dei corrispettivi dell'aumento di capitale effettuato nei mesi di settembre ed ottobre del 2006. Per maggiori dettagli si veda la successiva nota "h. Patrimonio netto".

h. PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2006 ammonta a Euro 74.856 migliaia, in aumento di Euro 58.299 migliaia rispetto gli Euro 16.557 migliaia del 21 giugno 2006, data di costituzione della società. La variazione è attribuibile:

- per Euro 49.358 migliaia all'aumento di capitale a pagamento offerto in opzione ai soci (si veda il relativo commento nella relazione degli Amministratori) avvenuto nel corso dei mesi di settembre ed ottobre 2006;
- per Euro 19.200 migliaia all'aumento di capitale riservato ai soci di Adriatica Turistica. Tale operazione ha comportato l'iscrizione di una riserva sovrapprezzo per Euro 7.680 migliaia (per maggiori dettagli si veda il relativo commento nella nota "b. Partecipazioni" e la relazione degli Amministratori);
- in diminuzione per Euro 7.680 migliaia all'iscrizione di un apposita riserva negativa a fronte della valutazione al *fair value* della componente azionaria del prezzo pagato per l'acquisizione di Adriatica Turistica;
- in diminuzione per Euro 2.101 migliaia all'iscrizione, come previsto dal principio contabile internazionale IAS 32, in una apposita riserva riclassificata tra le altre riserve, dei costi accessori relativi ai due aumenti di capitale descritti in precedenza; e
- per Euro (478) migliaia alla perdita dell'esercizio.

Il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2006 e quello al 21 giugno 2006 è esposto nel paragrafo "5.1 Prospetti contabili". Si riporta qui di seguito il commento sulle singole voci:

Capitale sociale

Ammonta a Euro 75.636.741,89 ed è costituito da n. 2.298.972.500 azioni senza valore nominale incrementatosi di Euro 60.878 migliaia a seguito dei due aumenti di capitale descritti in precedenza. Tali aumenti di capitale hanno comportato l'emissione di n. 2.029.258.063 nuove azioni. Come descritto nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" in data 5 febbraio 2007 si è dato seguito alle operazioni di raggruppamento in ragione di una nuova azione ogni 100 azioni possedute; conseguentemente da quella data il capitale sociale di RDM Realty è costituito da 22.989.725 azioni senza valore nominale.

Riserva da sovrapprezzo

Ammonta a Euro 7.680 migliaia e si riferisce all'aumento di capitale riservato ai soci di Adriatica Turistica effettuato tramite l'emissione di n. 384.000.040 nuove azioni ad un prezzo di Euro 0,05 ciascuna, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo.

Altre riserve

Ammontano a Euro (7.983) migliaia e sono costituite:

- per Euro (7.680) migliaia dalla riserva iscritta a fronte della valutazione al *fair value* della componente azionaria del prezzo pagato per l'acquisizione di Adriatica Turistica;

- per Euro (2.101) migliaia dalla riserva appostata a fronte degli oneri accessori alle operazioni di aumento di capitale;
- per Euro 1.798 migliaia da una riserva riveniente dalla rilevazione delle attività e passività secondo i Principi Contabili Internazionali al 21 giugno 2006, data di perfezionamento della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A. e di costituzione di RDM Realty.

Si riporta di seguito la tabella che evidenzia l'indicazione delle singole voci di patrimonio netto distinte in relazione alla loro disponibilità, alla loro origine ed alla loro utilizzazione, come previsto dall'art. 2427, n. 7-bis del Codice Civile:

Natura/Descrizione (dati in Euro migliaia)	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale sociale	75.637		-
Riserve di capitale:			
Riserva da sovrapprezzo	7.680	A, B, C	-
Riserve di utili:			
Riserva legale	-		-
Altre riserve	(7.983)		-
Totale			-
Quota non distribuibile			-
Residua quota distribuibile			-

Legenda:

- A: per aumento di capitale;
 B: per copertura perdite;
 C: per distribuzione ai soci.

i. IMPOSTE DIFFERITE

Ammontano a Euro 196 migliaia, invariate rispetto al 21 giugno 2006, e attengono agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali; in particolare detto importo si riferisce all'effetto fiscale correlato alla valutazione della voce rimanenze ai fini IFRS. Per maggiori dettagli si veda la nota "r. Imposte"

j. DEBITI COMMERCIALI

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 392 migliaia e risultano principalmente costituiti, per Euro 347 migliaia, da debiti sorti a fronte dei servizi prestati in merito alle operazioni di aumento di capitale e di acquisizione effettuate nel corso dell'esercizio. I debiti con le parti correlate si riferiscono per Euro 29 migliaia a debiti verso Alerion e per Euro 16 migliaia a debiti verso IBI.

Tutti i debiti hanno scadenza entro i dodici mesi e sono riferiti a fornitori nazionali.

k. ALTRI DEBITI

Ammontano a Euro 4.774 migliaia e risultano così suddivisi:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Altri debiti verso parti correlate	4.532
Altri debiti	242
Totale	4.774

La voce "altri debiti verso parti correlate" si riferisce per Euro 4.200 migliaia al debito residuo di natura finanziaria per l'acquisto della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica nei confronti dei soci della stessa (tale debito verrà saldato entro settembre 2007) e per Euro 332 migliaia a debiti nei confronti di Alerion sorti principalmente a fronte dell'attività prestatati dal personale distaccato presso RDM Realty.

La voce "altri debiti" è costituita:

- per Euro 210 migliaia dal debito relativo agli emolumenti da corrispondere agli Amministratori di competenza dell'esercizio 2006, e
- per Euro 32 migliaia da ritenute erariali su redditi da lavoro autonomo, corrisposti all'Erario nel mese di gennaio 2007.

I. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2006 è positiva per Euro 37.052 migliaia e risulta così costituita:

(dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2006
Cassa		1
Disponibilità liquide		9.826
A. Liquidità	g	9.827
Crediti finanziari verso imprese controllate	e	31.425
Altri crediti finanziari		-
B. Crediti finanziari correnti		31.425
Debiti verso banche		-
Debiti finanziari verso parti correlate	k	4.200
C. Debiti finanziari correnti		4.200
D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)		37.052
E. Crediti finanziari non correnti		
F. Debiti finanziari non correnti		
G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)		-
Posizione finanziaria netta (D + G)		37.052

Per i dettagli sulle singole voci si rimanda alle note sopra richiamate.

m. ALTRI RICAVI

Ammontano al 31 dicembre 2006 a Euro 16 migliaia e sono principalmente costituiti dal riaddebito alla controllata RED.IM dei costi di *outsourcing* sostenuti dalla Capogruppo per la gestione dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo.

n. COSTI PER SERVIZI

Ammontano a Euro 307 migliaia e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Consulenze	181
Spese societarie	49
Manutenzioni e utenze	4
Assicurazioni	8
Controllo interno	5
Costi revisione	18
Affitti e noleggi	13
Spese bancarie	9
Collegio sindacale	5
Spese generali e amministrative	7
Altri	8
Totale	307

La voce "consulenze" include principalmente:

- Euro 40 migliaia relativi all'attività di consulenza prestata da Reno De Medici S.p.A. con riferimento al sito industriale dismesso di Ciriè (TO);
- Euro 40 migliaia relativi alle attività di gestione dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo ed alle prestazioni nell'area Affari legali e societari, prestate rispettivamente da Alerion e da IBI, società integralmente controllata dalla stessa Alerion;
- Euro 35 migliaia relativi ad attività prestate dal notaio, principalmente in relazione alla costituzione della società;
- Euro 22 migliaia relativi a consulenze tecniche inerenti la realizzazione del sito web della società.

La voce "spese societarie" si riferisce principalmente ai costi sostenuti per l'attività di *specialist* ed ai contributi pagati alle autorità di mercato.

La voce "affitti e noleggi" si riferisce principalmente al canone per la locazione degli uffici adibiti a sede sociale. Si segnala che, a partire dal mese di ottobre è stato stipulato con IBI, società controllata da Alerion, un contratto di affitto della durata di sei anni dei locali adibiti a sede sociale siti a Milano in Via Durini 18. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "A - Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragruppo al 31 dicembre 2006".

o. COSTO DEL PERSONALE

Ammonta a Euro 542 migliaia ed include il compenso di competenza del Consiglio di Amministrazione per il periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, pari a Euro 210 migliaia, ed il costo di personale distaccato per Euro 332 migliaia. Si segnala, a tale proposito, che l'amministratore delegato di RDM Realty ed il direttore finanziario sono dipendenti di Alerion e prestano la loro attività lavorativa in RDM Realty. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "A - Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragruppo al 31 dicembre 2006".

RDM Realty al 31 dicembre 2006 non ha in forza personale dipendente.

p. ALTRI COSTI OPERATIVI

Ammontano a Euro 28 migliaia e sono principalmente rappresentati dall'Imposta Comunale sugli Immobili relativa allo stabilimento di Ciriè (TO) pari a Euro 22 migliaia.

q. PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI

Sono positivi per Euro 384 migliaia al 31 dicembre 2006 e risultano così costituiti:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Interessi attivi:	
- da banche	169
- da imprese controllate	215
Totale	384

La voce "Interessi attivi: da banche" si riferisce agli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide di conto corrente.

La voce "Interessi attivi: da imprese controllate" si riferisce agli interessi attivi maturati nei confronti di RED.IM sul conto corrente infragruppo, regolato a tassi di mercato, a partire dal mese di ottobre 2006. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "A - Dettaglio dei rapporti con parti correlate e infragruppo al 31 dicembre 2006".

r. IMPOSTE

In considerazione dei risultati registrati, RDM Realty non presenta imponibile fiscale né ai fini IRAP, né IRES.

Si riporta di seguito un prospetto riepilogativo relativo alle imposte differite ed anticipate. Si segnala che non si è ritenuto opportuno procedere alla contabilizzazione di imposte anticipate relative alle perdite fiscali riportabili, tenuto conto dell'incertezza circa le tempisti-

che entro cui la società riuscirà a sviluppare una redditività idonea ad assorbire dette perdite fiscali.

Imposte (dati in Euro migliaia)	31.12.2006			
	Differenze temporanee	Imposta %	Effetto fiscale Stato patrimoniale	Effetto fiscale Conto economico
<i>Imposte anticipate contabilizzate:</i> - attribuite in seguito alla scissione di Reno De Medici S.p.A.	(*)		396	-
Totale imposte anticipate contabilizzate	-		396	-
<i>Imposte differite contabilizzate:</i> - differenze deducibili in esercizi successivi	526	37,25%	196	-
Totale imposte differite contabilizzate	526		196	-
Totale imposte anticipate (differite) contabilizzate	(526)		200	-
<i>Imposte anticipate non contabilizzate:</i> - su perdite fiscali riportabili a nuovo	11.933	33,00%	3.938	3.938
- su oneri accessori aumenti di capitale	2.101	37,25%	783	-
- su perdite fiscali dell'esercizio	1.807	33,00%	596	596
- su compensi ad amministratori non corrisposti	210	33,00%	69	69
- su costi per revisione	18	37,25%	7	7
Totale imposte anticipate non contabilizzate	16.069		5.393	4.610
Totale	15.543		5.593	4.610

(*) Si riferiscono alle le imposte anticipate attribuite proporzionalmente a RDM Realty a seguito della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A..

Con riferimento alle perdite fiscali riportabili si segnala che a seguito della scissione risultano in capo a RDM Realty perdite fiscali riportabili in esercizi successivi derivanti da Reno De Medici S.p.A. pari a Euro 11.933 migliaia così ripartibili: (i) Euro 2.142 migliaia fino al 2010; (ii) Euro 2.306 migliaia fino al 2009; (iii) Euro 5.233 migliaia fino al 2008 e (iv) Euro 2.252 migliaia fino al 2007. Le relative imposte anticipate non iscritte ammonterebbero a Euro 3.939 migliaia.

Si riporta qui di seguito il dettaglio per scadenza delle perdite fiscali riportabili:

Scadenza	Perdita fiscale (dati in Euro migliaia)
2007	2.252
2008	5.233
2009	2.306
2010	2.142
2011	1.807
Totale	13.740

Si riportano qui di seguito i prospetti relativi alla riconciliazione tra onere fiscale teorico ed effettivo:

(dati in Euro migliaia)	IRES (33%)		IRAP (4,25%)		Totale effetto fiscale	Incidenza su risultato ante imposte
	Risultato ante imposte	Effetto fiscale teorico	Margine operativo lordo	Effetto fiscale teorico		
Base imponibile	(478)	(158)	(861)	-	(158)	33%
Rilevamento differenze temporanee	(909)	(300)	561	-	(300)	
Rilevamento differenze permanenti	(420)	(138)	(420)	-	(138)	
Risultato fiscale corrente - sul quale non sono state rilevate le imposte anticipate	(1.807)	(596)	(720)	-	(596)	125%
Imposte correnti in bilancio al 31.12.2006		-		-	-	0%

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 13 marzo 2007

per il Consiglio di Amministrazione
l'Amministratore Delegato
(Dott. Valerio Fiorentino)

5.3 RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RDM REALTY S.p.A.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI CONVOCATA PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2006 (art. 153, D. Lgs. n. 58/98)**

Signori Azionisti,

premesso che la Società è nata dalla scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici S.p.A., divenuta efficace a seguito dell'iscrizione dell'atto di scissione nel Registro delle Imprese di Milano in data 21 giugno 2006, contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana S.p.A. del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi, dalla data della nostra entrata in carica, avvenuta sempre in data 21 giugno 2006, abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, tenendo anche conto dei principi di comportamento raccomandati dai Consigli nazionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge, dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle riunioni dell'Assemblea, del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati interni al Consiglio stesso ed abbiamo ottenuto dagli Amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società, assicurandoci che le delibere assunte e poste in essere non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società per gli aspetti di competenza, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni e incontri con i rappresentanti della società di

revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. anche ai fini dello scambio di dati e informazioni rilevanti, dai quali non sono emersi aspetti degni di nota;

- abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, dell'attività svolta dal preposto al controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione. Abbiamo inoltre avuto periodici incontri con il responsabile della funzione di controllo interno, con il quale abbiamo scambiato informazioni sugli esiti degli accertamenti da lui compiuti ed abbiamo partecipato alle riunioni del Comitato per il controllo interno;
- abbiamo vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal codice di autodisciplina adottato dalla società, anche in aderenza a quello suggerito da Borsa Italiana S.p.A. (ediz. Marzo 2006). In particolare:
 - (i) abbiamo verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri;
 - (ii) abbiamo vigilato sull'indipendenza della società di revisione;
- abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate. Tali disposizioni hanno permesso a quest'ultime di fornire tempestivamente alla controllante le notizie necessarie per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla normativa;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione del bilancio d'esercizio e di quello consolidato al 31 dicembre 2006 – redatti secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS - e della relazione sulla gestione, tramite verifiche dirette e informazioni assunte dalla società di revisione.

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are two distinct signatures, one above the other, and some initials below them.

Nel corso dell'attività di vigilanza sopra descritta non sono emersi omissioni, fatti censurabili o irregolarità tali da richiederne la segnalazione ai competenti organi esterni di controllo e vigilanza o la menzione nella presente relazione.

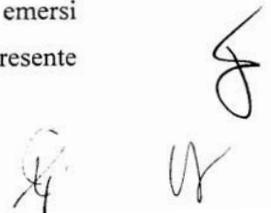
Inoltre, la relazione annuale del Consiglio di Amministrazione in materia di *corporate governance* non ha evidenziato problematiche da portare alla vostra attenzione.

In aderenza alle raccomandazioni ed indicazioni della CONSOB, il Collegio Sindacale precisa che:

- ha constatato l'inesistenza di operazioni atipiche e/o inusuali anche infragruppo o con parti correlate;
- le informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione anche con specifico riguardo alle operazioni infragruppo e con le parti correlate sono ritenute adeguate. In particolare quest'ultime operazioni sono da ritenersi connesse ed inerenti alla realizzazione dell'oggetto sociale e le caratteristiche e gli effetti economici di tali operazioni di natura ordinaria sono indicati nella nota integrativa e sono ritenute congrue e rispondenti all'interesse della società.

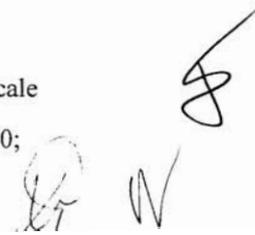
In proposito, inoltre, non sono stati rilevati profili di conflitto di interessi, né l'effettuazione di operazioni in grado di incidere significativamente sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società;

- la società ha sostanzialmente aderito al codice di autodisciplina del Comitato per la *Corporate Governance* delle società quotate suggerito da Borsa Italiana S.p.A. (ediz. Marzo 2006), come risulta dall'apposita relazione del Consiglio di Amministrazione;
- dalla data di efficacia della scissione (21 giugno 2006) sino alla fine dell'esercizio:
 - il collegio sindacale ha avuto incontri e scambi di informazioni con i rappresentanti della PricewaterhouseCoopers S.p.A. e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;



In data 23.3.2007 la Società di Revisione ha emesso le proprie relazioni con giudizio favorevole sul bilancio consolidato e separato al 31.12.2006, senza formulare alcun rilievo;

- il collegio sindacale - sentito il Comitato per la Remunerazione ed i Piani di Stock Options - ha rilasciato il proprio parere ai sensi dell'art. 2389, c.3, c.c., in ordine all'attribuzione del compenso a favore di amministratori investiti di particolari cariche;
- si sono tenute n. 5 riunioni del Consiglio di Amministrazione e n. 3 riunioni del Collegio Sindacale;
- la società ha conferito alla PricewaterhouseCoopers S.p.A., oltre all'incarico di revisione contabile del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato e della relazione semestrale, i seguenti ulteriori incarichi:
 - i) review delle informazioni contabili e finanziarie del prospetto informativo per l'aumento di capitale a pagamento in opzione, per Euro 5.000;
 - ii) rilascio parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni RDM Realty S.p.A. ex art. 158, comma 1, D.Lgs. 58/98, per Euro 40.000;
 - iii) esame dello stato patrimoniale consolidato pro-forma di RDM Realty S.p.A. al 30.6.2006, per Euro 20.000;
 - iv) review della situazione economico-patrimoniale consolidata di Adriatica Turistica S.p.A. al 30.6.2006 e della situazione patrimoniale consolidata di Adriatica Turistica S.p.A. al 31.12.2005, per Euro 10.000;
 - v) procedure di revisione sui prospetti contabili delle società appartenenti al gruppo Adriatica Turistica, per Euro 55.000;
- la società ha conferito a soggetti legati da rapporti continuativi alla PricewaterhouseCoopers S.p.A. e facenti parte anche del *network* internazionale di appartenenza, i seguenti incarichi:
 - i) allo Studio Legale Tributario, avente ad oggetto la due diligence fiscale sulle società appartenenti al gruppo Adriatica Turistica, per Euro 22.500;



- al collegio sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c. ed esposti.

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato e per quanto di sua competenza, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006 portante una perdita di periodo pari ad Euro 477.903 e della proposta di destinazione della predetta perdita come formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Milano, 2 aprile 2007

IL COLLEGIO SINDACALE

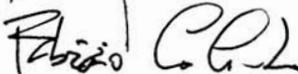
Carlo Tavormina (Presidente)



Laura Guazzoni



Fabrizio Colombo



5.4 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



PricewaterhouseCoopers SpA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Agli Azionisti della
RDM Realty SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della RDM Realty SpA chiuso al 31 dicembre 2006. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della RDM Realty SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio 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, 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 d'esercizio della RDM Realty SpA al 31 dicembre 2006 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa della RDM Realty SpA per l'esercizio chiuso a tale data.

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P. IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: Bari 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 - Bologna 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 - Brescia 25124 Via Cefalonia 70 Tel. 0302219811 - Firenze 50129 Viale Milton 65 Tel. 0554627100 - Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 08136181 - Padova 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498762677 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06670251 - Torino 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 - Trento 38100 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Fellissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561



- 4 Come indicato nelle note esplicative la società RDM Realty SpA nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici SpA, divenuta efficace il 21 giugno 2006 contestualmente al rilascio da parte di Borsa Italiana SpA del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto il bilancio d'esercizio 2006 della società si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006.

Milano, 23 marzo 2007

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio Piva'.

Fabrizio Piva
(Revisore contabile)

(2)

6. ALLEGATI

ALLEGATO A.

DETTAGLIO DEI RAPPORTI CON PARTI CORRELATE E INFRAGRUPPO AL 31 DICEMBRE 2006

In relazione a quanto richiesto dal principio contabile internazionale IAS 24 in materia di "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate" e alle informazioni integrative richieste dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006, si riportano qui di seguito gli schemi dei rapporti con parti correlate e infragruppo e dell'incidenza che le operazioni o posizioni con parti correlate hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico, nonché sui flussi finanziari di RDM Realty e/o del Gruppo RDM Realty.

Si riporta qui di seguito uno schema dettagliato di debiti e crediti in essere al 31 dicembre 2006 e di costi e ricavi sostenuti/conseguiti dalle società del Gruppo con parti correlate e dalla Capogruppo con le società controllate:

(dati in Euro migliaia)	Crediti		Debiti		Costi	Ricavi	Proventi finanziari
	Commer- ciali/Altri	Finanziari	Commer- ciali/Altri	Finanziari			
Parti correlate:							
Alerion Industries S.p.A.	-	-	361	-	361	-	-
IBI S.p.A.	-	-	16	-	27	-	-
Piovesana Holding S.p.A. (*)	-	188	-	1.219	-	-	-
Kefalos S.A. (*)	-	-	-	2.981	-	-	-
Totale parti correlate	-	188	377	4.200	388	-	-
Società del Gruppo RDM Realty:							
RED.IM S.r.l.	-	31.425	-	-	-	13	215
Adriatica Turistica S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-
Adriatica Marina S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-
S.A.L.T. S.r.l.	-	-	-	-	-	-	-
Totale Gruppo	-	31.425	-	-	-	13	215
Totale	-	31.613	377	4.200	388	13	215

(*) Società riconducibili ad Eugenio Piovesana.

Si segnala che il suddetto prospetto non include i costi sostenuti verso IBI in relazione alla prima operazione di aumento di capitale per complessivi Euro 393 migliaia (per maggiori dettagli si veda il paragrafo "Operazioni con parti correlate e infragruppo"), in quanto i suddetti importi sono stati iscritti, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 32, in un apposita riserva di patrimonio netto relativa ai costi accessori alle operazioni di aumento di capitale, classificata tra le altre riserve.

Per la descrizione delle singole voci si rimanda alle relative note di commento.

Di seguito si forniscono delle tabelle riepilogative con le informazioni integrative richieste dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006:

- i) effetti delle operazioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari del Gruppo RDM Realty:

(dati in Euro migliaia)	Alerion Industries S.p.A.	IBI S.p.A.	Piovesana Holding S.p.A.	Kefalos S.A.	Totale
Debiti commerciali e altri verso parti correlate	361	16	-	-	377
Totale debiti commerciali e altri debiti (non finanziari)	3.375	3.375	-	-	3.375
<i>Incidenza</i>	<i>10,7%</i>	<i>0,5%</i>	-	-	<i>11,2%</i>
Crediti finanziari verso parti correlate	-	-	188	-	188
Totale crediti finanziari correnti	-	-	9.694	-	9.694
<i>Incidenza</i>	-	-	<i>1,9%</i>	-	<i>1,9%</i>
Debiti finanziari verso parti correlate	-	-	1.219	2.981	4.200
Totale debiti finanziari correnti	-	-	5.905	5.905	5.905
<i>Incidenza</i>	-	-	<i>20,6%</i>	<i>50,5%</i>	<i>71,1%</i>
Costi per servizi verso parti correlate	29	27	-	-	56
Totale costi per servizi	470	470	-	-	470
<i>Incidenza</i>	<i>6,2%</i>	<i>5,7%</i>	-	-	<i>11,9%</i>
Costi del personale verso parti correlate	332	-	-	-	332
Totali costi per il personale	615	-	-	-	615
<i>Incidenza</i>	<i>54,0%</i>	-	-	-	<i>54,0%</i>

ii) effetti delle operazioni con parti correlate e infragruppo sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari di RDM Realty:

(dati in Euro migliaia)	Alerion Industries S.p.A.	IBI S.p.A.	Piovesana Holding S.p.A.	Kefalos S.A.	RED.IM S.r.l.	Totale
Debiti commerciali e altri verso parti correlate	361	16	-	-	-	377
Totale debiti commerciali e altri debiti (non finanziari)	966	966	-	-	-	966
<i>Incidenza</i>	<i>37,4%</i>	<i>1,7%</i>	-	-	-	<i>39,0%</i>
Crediti finanziari verso imprese controllate	-	-	-	-	31.425	31.425
Totale crediti finanziari correnti	-	-	-	-	31.425	31.425
<i>Incidenza</i>	-	-	-	-	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>
Debiti finanziari verso parti correlate	-	-	1.219	2.981	-	4.200
Totale debiti finanziari correnti	-	-	4.200	4.200	-	4.200
<i>Incidenza</i>	-	-	<i>29,0%</i>	<i>71,0%</i>	-	<i>100,0%</i>
Altri ricavi verso imprese controllate	-	-	-	-	13	13
Totale ricavi	-	-	-	-	16	16
<i>Incidenza</i>	-	-	-	-	<i>81,3%</i>	<i>81%</i>
Costi per servizi verso parti correlate	29	27	-	-	-	56
Totale costi per servizi	307	307	-	-	-	307
<i>Incidenza</i>	<i>9,4%</i>	<i>8,8%</i>	-	-	-	<i>18,2%</i>
Costi del personale verso parti correlate	332	-	-	-	-	332
Totali costi per il personale	542	-	-	-	-	542
<i>Incidenza</i>	<i>61,3%</i>	-	-	-	-	<i>61,3%</i>
Interessi attivi da imprese controllate	-	-	-	-	215	215
Proventi (oneri) finanziari netti	-	-	-	-	384	384
<i>Incidenza</i>	-	-	-	-	<i>56,0%</i>	<i>56,0%</i>

ALLEGATO B.

COMPENSI CORRISPOSTI AGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO ED AI DIRETTORI GENERALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 78 del Regolamento Emittenti si riporta di seguito le informazioni relative ai compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione e controllo da RDM Realty e dalle controllate.

Nome e Cognome	Carica ricoperta	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica ricoperta in RDM Realty	Benefici non monetari	Bonus e altri incentivi	Altri compensi ^(**)
Consiglio di Amministrazione:							
Giuseppe Garofano	Presidente	21.06-31.12.2006	31.12.2008	70.863	-	-	-
Valerio Fiorentino	Amministratore Delegato	21.06-31.12.2006	31.12.2008	81.438	-	-	112.698
Amedeo Brunello ^(*)	Consigliere	21.06-31.12.2006	31.12.2008	15.863	-	-	-
Vincenzo Nicastro ^(*)	Consigliere	21.06-31.12.2006	31.12.2008	21.151	-	-	-
Carlo Peretti ^(*)	Consigliere	21.06-31.12.2006	31.12.2008	21.151	-	-	-
Collegio Sindacale:							
Carlo Tavormina	Presidente	21.06-31.12.2006	31.12.2008	1.665	-	-	-
Fabrizio Colombo	Sindaco	21.06-31.12.2006	31.12.2008	1.504	-	-	-
Laura Guazzoni	Sindaco	21.06-31.12.2006	31.12.2008	1.504	-	-	-

^(*) Componenti del Comitato per le Remunerazione e del Comitato per il Controllo Interno.

^(**) La voce include gli emolumenti per cariche ricoperte nelle società controllate, le retribuzioni da lavoro dipendente e tutte le eventuali retribuzioni derivanti da altre prestazioni fornite.

ALLEGATO C. ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE

In relazione a quanto disposto dall'art. 126 del Regolamento Emittenti si riporta di seguito l'elenco delle partecipazioni detenute al 31 dicembre 2006 in società con azioni non quotate o in società a responsabilità limitata, in misura superiore al 10% del capitale.

Settore immobiliare:

- RED.IM S.r.l.
Milano – Italia
Percentuale di possesso diretto 100%

- Adriatica Turistica S.p.A.
Conegliano (TV) – Italia
Percentuale di possesso diretto 100%

- Adriatica Marina S.p.A.
Lignano Sabbiadoro (UD) – Italia
Percentuale di possesso diretto 0%
Percentuale di possesso indiretto 100%, tramite Adriatica Turistica S.p.A.

- S.A.L.T. S.r.l.
Lignano Sabbiadoro (UD) – Italia
Percentuale di possesso diretto 0%
Percentuale di possesso indiretto 100%, tramite Adriatica Turistica S.p.A.

ALLEGATO D. PROSPETTI RIEPILOGATIVI DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE DEL GRUPPO RDM REALTY

Ai sensi dell'art. 2429, terzo e quarto comma, del Codice Civile vengono allegati i prospetti riepilogativi dei dati essenziali alla data del 31 dicembre 2006 delle società controllate del Gruppo RDM Realty, di seguito elencate:

- RED.IM S.r.l.;
- Adriatica Turistica S.p.A.;
- Adriatica Marina S.p.A.;
- S.A.L.T. S.r.l..

RED.IM S.R.L.

Sede in Milano, Via Durini 18

Capitale Sociale, Euro 50.000

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Immobilizzazioni	5.376	5.126
Attivo Circolante	47.762	47.294
Ratei e risconti	5	6
TOTALE ATTIVO	53.143	52.426

PASSIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Patrimonio netto	1.675	186
Fondi per rischi e oneri	6	0
TFR	0	0
Debiti	51.459	52.240
Ratei e risconti	3	0
TOTALE PASSIVO	53.143	52.426

CONTO ECONOMICO

(dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Valore della produzione	752	375
Costi della produzione	(818)	(549)
Risultato operativo	(66)	(174)
Proventi e (oneri) finanziari	(1.452)	(80)
Rettifiche di valore attività finanziarie	0	0
Proventi (oneri) straordinari	(3)	0
Risultato ante imposte	(1.521)	(254)
Imposte dell'esercizio	10	
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.511)	(254)

ADRIATICA TURISTICA S.P.A.

Sede in Conegliano (TV), Via Maggior Piovesana 13/F

Capitale Sociale, Euro 6.450.000

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Immobilizzazioni	3.336	11.563
Attivo Circolante	12.542	1.256
Ratei e risconti	52	46
TOTALE ATTIVO	15.930	12.865

PASSIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Patrimonio netto	15.711	10.385
Fondi per rischi e oneri	120	120
TFR	0	0
Debiti	98	2.347
Ratei e risconti	1	13
TOTALE PASSIVO	15.930	12.865

CONTO ECONOMICO

(dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Valore della produzione	196	216
Costi della produzione	(370)	(283)
Risultato operativo	(174)	(67)
Proventi e (oneri) finanziari	7.509	86
Rettifiche di valore attività finanziarie	0	0
Proventi (oneri) straordinari	(292)	(125)
Risultato ante imposte	7.043	(106)
Imposte dell'esercizio	(82)	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	6.961	(106)

ADRIATICA MARINA S.P.A.

Sede in Lignano Sabbiadoro (UD), località Punta Faro

Capitale Sociale, Euro 2.580.000

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Immobilizzazioni	11.145	11.479
Attivo Circolante	398	1.133
Ratei e risconti	24	34
TOTALE ATTIVO	11.567	12.646

PASSIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Patrimonio netto	4.496	4.037
Fondi per rischi e oneri	1.675	1.675
TFR	104	89
Debiti	4.291	6.096
Ratei e risconti	1.001	749
TOTALE PASSIVO	11.567	12.646

CONTO ECONOMICO

(dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Valore della produzione	3.942	2.888
Costi della produzione	(2.798)	(2.251)
Risultato operativo	1.144	637
Proventi e (oneri) finanziari	(215)	(230)
Rettifiche di valore attività finanziarie	0	0
Proventi (oneri) straordinari	0	0
Risultato ante imposte	929	407
Imposte dell'esercizio	(469)	(209)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	460	198

S.A.L.T. S.R.L.

Sede in Lignano Sabbiadoro (UD), località Punta Faro

Capitale Sociale, Euro 10.000

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Immobilizzazioni	55	49
Attivo Circolante	377	388
Ratei e risconti	42	77
TOTALE ATTIVO	474	514

PASSIVO (dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Patrimonio netto	20	18
Fondi per rischi e oneri	0	0
TFR	69	96
Debiti	385	389
Ratei e risconti	0	11
TOTALE PASSIVO	474	514

CONTO ECONOMICO

(dati in Euro migliaia)	31.12 2006	31.12 2005
Valore della produzione	1.526	1.262
Costi della produzione	(1.488)	(1.222)
Risultato operativo	38	40
Proventi e (oneri) finanziari	(3)	(2)
Rettifiche di valore attività finanziarie	0	0
Proventi (oneri) straordinari	0	0
Risultato ante imposte	35	38
Imposte dell'esercizio	(33)	(31)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2	7

