

Prospetto Informativo di

Sollecitazione e Quotazione

Relativo all'offerta in opzione agli azionisti e alla ammissione a quotazione sul Mercato Expandi organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di n. 1.645.258.065 azioni ordinarie di nuova emissione

RDM Realty S.p.A.

Sede legale in Milano, Via Durini n. 18

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 14.759.000,00

Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 05346630964



Prospetto Informativo di sollecitazione e quotazione depositato presso la CONSOB in data 8 settembre 2006, a seguito di comunicazione dell'avvenuto rilascio del nulla osta con nota del 30 agosto 2006, protocollo n. 6071622.

Il Prospetto Informativo è disponibile presso la sede legale in Milano, Via Durini n. 18, nonché sul sito internet della società www.rdmrealty.it.

L'adempimento di pubblicazione del presente Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

INDICE

DEFINIZIONI	9
NOTA DI SINTESI	12
1. Fattori di Rischio	12
1.1 Rischi specifici per la Società e per il Gruppo RDM Realty	12
1.2 Rischi specifici per il settore di attività	12
1.3 Rischi connessi agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	13
2. Informazioni sull'Emittente	13
2.1 Informazioni sull'Emittente	13
2.2 Capitale sociale	13
2.3 Storia e sviluppo dell'Emittente	13
2.4 Identità degli amministratori, dei consulenti e dei revisori contabili	13
2.5 Dipendenti	14
2.6 Principali azionisti della Società	14
2.7 Parti correlate	14
3. Informazioni sull'attività dell'Emittente	14
3.1 Panoramica delle attività aziendali	14
3.2 Risultati operativi e situazione finanziaria	14
3.3 Ricerca e sviluppo	15
3.4 Brevetti e licenze	15
3.5 Tendenze previste	15
4. Informazioni contabili rilevanti	15
4.1 Dati finanziari selezionati	15
5. Principali informazioni relative all'Offerta	17
5.1 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi	17
5.2 Caratteristiche dell'Offerta	18
5.3 Destinatari e modalità di adesione all'Offerta	18
5.4 Impegni di sottoscrizione e garanzie sul buon esito dell'Offerta	19
5.5 Effetti diluitivi dell'Aumento di Capitale	19
5.6 Dati rilevanti per l'Offerta	19
5.7 Calendario dell'Offerta e dell'Offerta in Borsa	20
6. Documenti accessibili al pubblico	20

SEZIONE PRIMA

1. PERSONE RESPONSABILI	23
1.1 Persone responsabili delle informazioni	23
1.2 Dichiarazione delle persone responsabili	23
2. REVISORI LEGALI DEI CONTI	24
2.1 Revisori legali dei conti della Società	24
2.2 Informazioni sui rapporti con i revisori	24

3.	INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	25
3.1	Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi passati	25
3.2	Dati comparativi	29
4.	FATTORI DI RISCHIO	30
4.1	Rischi specifici per la Società e per il Gruppo RDM Realty	30
4.1.1	Rischi legati alle informazioni storiche limitate	30
4.1.2	Rischio legato all'incertezza sulla qualificazione dei beni immobiliari in portafoglio	30
4.1.3	Rischi connessi all'indebitamento finanziario	31
4.1.4	Rischio legato all'esercizio del diritto di prelazione ad opera di Espais sulle opere da consegnare a titolo di prezzo variabile relative alla Proprietà Prat	31
4.1.5	Rischio legato alla mancata integrazione con Adriatica Turistica	31
4.1.6	Rischi connessi all'operazione di scissione	32
4.1.7	Rischio connesso alla possibile variazione degli assetti proprietari a seguito dell'OPA	32
4.2	Rischi specifici per il settore di attività	33
4.2.1	Rischi connessi all'attività immobiliare	33
4.2.2	Rischi connessi al mercato in cui opera la Società	33
4.2.3	Rischi connessi alla concentrazione geografica delle attività	33
4.2.4	Rischio legato al fabbisogno finanziario	33
4.2.5	Rischi legati al quadro normativo e regolamentare di riferimento del settore immobiliare	34
4.2.6	Rischio connesso alla bonifica delle proprietà immobiliari oggetto di riqualificazione urbanistica	34
4.3	Rischi connessi agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	34
4.3.1	Rischi connessi ai problemi generali di liquidità sui mercati	34
4.3.2	Possibili effetti di diluizione	34
4.3.3	Esclusione dei mercati di offerta nei quali non sia consentita l'Offerta ...	35
4.3.4	Impegni di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale	35
4.3.5	Rischi relativi al conflitto di interesse	35
5.	INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ	36
5.1	Storia ed evoluzione della Società	36
5.1.1	Denominazione legale e commerciale della Società	36
5.1.2	Luogo di registrazione della Società e suo numero di registrazione ...	36
5.1.3	Data di costituzione e durata della Società	36
5.1.4	Domicilio e forma giuridica della Società, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale	36
5.1.5	Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività della Società	36
5.1.6	Storia ed evoluzione dell'attività	37
5.2	Investimenti	38
5.2.1	Investimenti effettuati	38
5.2.2	Investimenti in corso di realizzazione	38
5.2.3	Investimenti futuri	38

6.	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ	41
6.1	Principali attività	41
6.1.1	Settori di attività	41
6.1.2	Il portafoglio immobiliare di RDM Realty	42
6.1.3	Programmi futuri e strategie	43
6.2	Principali mercati	46
6.2.1	Ripartizione del volume d'affari nei settori di attività e mercati geografici di riferimento	46
6.2.2	Il mercato immobiliare in Italia	46
6.2.3	Principali fattori macroeconomici che condizionano l'attività della Società	48
6.3	Fattori eccezionali	49
6.4	Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione	49
6.5	Posizione concorrenziale	49
7.	STRUTTURA ORGANIZZATIVA	50
7.1	Gruppo di appartenenza dell'Emittente	50
7.2	Società controllate dall'Emittente	50
8.	IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	51
8.1	Patrimonio Immobiliare	51
8.2	Immobilizzazioni materiali	51
8.3	Problematiche ambientali	51
9.	RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA	52
9.1	Situazione finanziaria	52
9.2	Gestione operativa	52
9.2.1	Informazioni riguardanti fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito derivante dall'attività della Società	52
9.2.2	Variazioni sostanziali delle vendite o delle entrate nette	52
9.2.3	Politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica	52
10.	RISORSE FINANZIARIE	54
10.1	Risorse finanziarie della Società	54
10.2	Flussi di cassa	55
10.3	Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento	55
10.4	Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie	55
10.5	Fonti di finanziamento	56
11.	RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE D'USO	57
11.1	L'attività di ricerca e sviluppo	57
11.2	Brevetti e licenze d'uso	57
12.	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	58
12.1	Tendenze significative recenti nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita dalla chiusura dell'ultimo esercizio fino alla data del Prospetto Informativo	58
12.2	Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società almeno per l'esercizio in corso	58
12.2.1	Legge 4 agosto 2006, n. 248	58
12.2.2	Possibili effetti della Legge 248/06 sull'attività della Società	59

13.	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI . . .	60
13.1	Informazioni circa gli organi amministrativi, di direzione e di vigilanza, i soci e gli alti dirigenti	60
13.1.1	Consiglio di Amministrazione	60
13.1.2	Collegio Sindacale	64
13.1.3	Principali dirigenti	68
13.2	Conflitto di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti	69
13.2.1	Potenziati conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale o dei dirigenti	69
13.2.2	Accordi o intese dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale o dei dirigenti con i principali azionisti, clienti o fornitori dell'Emittente	69
13.2.3	Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e dai dirigenti	69
14.	REMUNERAZIONI E BENEFICI	70
14.1	Compensi destinati ai componenti il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della Società	70
14.1.1	Consiglio di Amministrazione	70
14.1.2	Collegio Sindacale	70
14.2	Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente o da sue società controllate per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi	70
15.	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	71
15.1	Data di scadenza	71
15.2	Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con la Società o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto	71
15.3	Informazioni sul comitato per il controllo interno e sul comitato per la remunerazione e piani di <i>stock option</i> della Società	71
15.4	Dichiarazione che attesta l'osservanza da parte della Società delle norme in materia di governo societario vigenti	72
16.	DIPENDENTI	73
16.1	Numero dipendenti	73
16.1.1	Struttura organizzativa	73
16.2	Partecipazioni azionarie e <i>stock option</i>	74
16.3	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale della Società	74
17.	PRINCIPALI AZIONISTI	75
17.1	Principali azionisti della Società	75
17.2	Diritti di voto dei principali azionisti	75
17.3	Soggetto controllante la Società	75
17.4	Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo della Società	75
18.	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	77
19.	INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELLA SOCIETÀ	80
19.1	Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati	80
19.2	Informazioni finanziarie pro-forma	80

19.3	Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati . . .	84
19.4	Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie	84
19.5	Politica dei dividendi	96
19.5.1	Ammontare del dividendo per azione	96
19.6	Procedimenti giudiziari e arbitrati	97
19.7	Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente	97
20.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	98
20.1	Capitale azionario	98
20.1.1	Capitale azionario emesso	98
20.1.2	Azioni non rappresentative del capitale	98
20.1.3	Azioni proprie	98
20.1.4	Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant	98
20.1.5	Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale della Società autorizzato ma non emesso o di impegno all'aumento di capitale	98
20.1.6	Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo RDM Realty	98
20.1.7	Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario	99
20.2	Atto costitutivo e Statuto	99
20.2.1	Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi della Società	99
20.2.2	Sintesi delle disposizioni dello Statuto della società riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza	99
20.2.3	Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti	102
20.2.4	Descrizione delle modalità di modifica dei diritti dei possessori delle azioni, con indicazione dei casi in cui le condizioni sono più significative delle condizioni previste per legge	102
20.2.5	Descrizione delle condizioni che disciplinano le modalità di convocazione delle assemblee annuali e delle assemblee straordinarie degli azionisti, ivi comprese le condizioni di ammissione	102
20.2.6	Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo della Società	103
20.2.7	Indicazione di eventuali disposizioni dello Statuto della Società che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta	103
20.2.8	Descrizione delle condizioni previste dall'Atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale sociale	103
21.	CONTRATTI IMPORTANTI	104
21.1	Contratto Preliminare	104
21.2	Proposta per l'acquisizione di Adriatica Turistica	105
22.	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI	107
22.1	Relazioni di esperti	107
22.2	Informazioni provenienti da terzi	107
23.	DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO	108
24.	INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI	109

SEZIONE SECONDA

1.	PERSONE RESPONSABILI	113
2.	FATTORI DI RISCHIO	114
3.	INFORMAZIONI FONDAMENTALI	115
3.1	Dichiarazione relativa al capitale circolante	115
3.2	Fondi propri e indebitamento	115
3.3	Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'emissione	115
3.4	Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi	116
4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	117
4.1	Descrizione delle Azioni	117
4.2	Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse	117
4.3	Caratteristiche delle Azioni	117
4.4	Valuta di emissione degli strumenti finanziari	117
4.5	Descrizione dei diritti connessi alle Azioni	117
4.6	Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni saranno emesse	118
4.7	In caso di nuove emissioni, la data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari	118
4.8	Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari	118
4.9	Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione alle Azioni	118
4.10	Indicazione delle offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle azioni della società nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso	119
4.11	Regime fiscale	119
4.11.1	Regime fiscale dei dividendi	120
4.11.2	Plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni	123
4.11.3	Tassa sui contratti di borsa	126
4.11.4	Imposta di successione e donazione	127
5.	CONDIZIONI DELL'OFFERTA	128
5.1	Condizioni, statistiche relative all'Offerta in Opzione, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta in Opzione	128
5.1.1	Condizioni alle quali l'Offerta in Opzione è subordinata	128
5.1.2	Ammontare totale dell'Offerta in Opzione	128
5.1.3	Periodo di validità dell'Offerta in Opzione e modalità di sottoscrizione ...	128
5.1.4	Revoca e sospensione dell'Offerta in Opzione	128
5.1.5	Riduzione delle adesioni e modalità di rimborso	129
5.1.6	Ammontare minimo e/o massimo delle adesioni	129
5.1.7	Possibilità di ritirare l'adesione	129
5.1.8	Modalità e termini per il pagamento e la consegna delle Azioni	129
5.1.9	Pubblicazione dei risultati dell'Offerta in Opzione	129
5.1.10	Procedura per l'esercizio di un eventuale diritto di prelazione, per la negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati	130

5.2	Piano di ripartizione e di assegnazione	130
5.2.1	Destinatari e mercati dell'Offerta in Opzione	130
5.2.2	Impegni a sottoscrivere le Azioni	130
5.2.3	Informazioni da comunicare prima dell'assegnazione	131
5.2.4	Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori dell'ammontare assegnato	131
5.2.5	<i>Over Allotment e Greenshoe</i>	131
5.3	Fissazione del Prezzo di Offerta	131
5.3.1	Prezzo di Offerta	131
5.3.2	Procedura per la comunicazione del Prezzo di Offerta	131
5.3.3	Limitazione del diritto di opzione degli Azionisti	131
5.4	Collocamento e sottoscrizione	131
5.4.1	Indicazione dei responsabili del collocamento dell'Offerta in Opzione e dei collocatori	131
5.4.2	Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario e degli agenti depositari in ogni paese	131
5.4.3	Impegni di sottoscrizione e garanzie sul buon esito dell'Offerta	132
5.4.4	Data di stipula degli accordi di sottoscrizione e garanzia	132
6.	AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE	133
6.1	Domanda di ammissione alle negoziazioni	133
6.2	Altri mercati regolamentati	133
6.3	Altre operazioni	133
6.4	Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario	133
6.5	Stabilizzazione	133
7.	POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA	134
8.	SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA	135
8.1	I proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta	135
9.	DILUIZIONE	136
9.1	Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'offerta	136
9.2	In caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti, ammontare e percentuale della diluizione immediata nel caso essi non sottoscrivano la nuova offerta	136
10.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	137
10.1	Consulenti	137
10.2	Indicazione di altre informazioni contenute nella presente Sezione sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti	137
10.3	Pareri o relazioni degli esperti	137
10.4	Informazioni provenienti da terzi	137
	APPENDICI	139
-	Relazione della Società di Revisione sui dati consolidati pro-forma di RDM Realty al 31 dicembre 2005	140
-	Relazione della Società di Revisione sulla revisione limitata della relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006	142

[Pagina volutamente lasciata in bianco]

DEFINIZIONI

Adriatica Turistica	indica Adriatica Turistica S.p.A., con sede in Conegliano, Treviso, Via Maggiore Piovesana n. 13/F.
Alerion	indica Alerion Industries S.p.A., con sede in Milano, Via Durini n. 16/18.
Aumento di Capitale	indica l'aumento del capitale sociale a pagamento in opzione, deliberato dal Consiglio di Amministrazione di RDM Realty S.p.A. in data 24 luglio 2006 e in data 7 settembre 2006 in esercizio della parziale delega attribuitagli dallo Statuto, per un importo fino ad un massimo di Euro 50.000 migliaia, mediante emissione di n. 1.645.258.065 Azioni ad un prezzo unitario pari ad Euro 0,03, interamente imputati a capitale.
Azioni	indica le azioni ordinarie di RDM Realty S.p.A., codice ISIN IT 0004023393, senza valore nominale, rivenienti dall'Aumento di Capitale ed oggetto dell'Offerta in Opzione.
Azionisti	indica i titolari di azioni RDM Realty S.p.A..
Boffalora	indica i terreni a destinazione industriale e i fabbricati siti nel comune di Boffalora Sopra Ticino, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 42.000 mq.
Borsa Italiana	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.
Codice di Autodisciplina	indica il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> di Borsa Italiana S.p.A..
Complesso Termale	indica il complesso termale di Bibione, in provincia di Venezia.
CONSOB	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
Contratto Espais	indica il contratto di compravendita immobiliare stipulato fra Reno De Medici Iberica S.L. ed Espais Promocions Immobiliàries E.P.I. S.A. in data 16 dicembre 2003.
Contratto Preliminare	indica il contratto preliminare stipulato fra Reno De Medici Iberica S.L. e RED.IM S.r.l. in data 19 dicembre 2005.
Darsena	indica diverse attività immobiliari situate nell'ambito del porto turistico di Marina Punta Faro, ubicato nel comune di Lignano Sabbiadoro, in provincia di Udine, facenti capo, direttamente e indirettamente tramite società interamente controllate, ad Adriatica Turistica S.p.A..
Decreto Legislativo 461	indica il Decreto Legislativo 21 novembre 1997, n. 461 di riordino della disciplina tributaria dei redditi di capitale e dei redditi diversi, a norma dell'articolo 3, comma 160, della Legge 23 dicembre 1997, n. 662.
Diritti di Opzione	indica i diritti di opzione spettanti agli azionisti di RDM Realty S.p.A., ai sensi del presente Aumento di Capitale.

Efibanca	indica Efibanca S.p.A., con sede in Roma, Via Boncompagni n. 71.
Emittente o Società o RDM Realty	indica RDM Realty S.p.A., con sede in Milano, Via Durini, n. 18.
Espais	indica Espais Gestio Integral De Projectes S.L., società operante nel settore immobiliare in Spagna, con sede in Barcellona, callé Còrcega, n. 299, così come rappresentata in qualità di amministratore unico nel contratto del 16 dicembre 2003 da Espais Promocions Immobiliàries E.P.I. S.A..
Gruppo RDM Realty	indica RDM Realty S.p.A. e RED.IM S.r.l..
Intermonte o Specialista	indica Intermonte SIM S.p.A., con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, n. 9.
IFRS	indica gli <i>“International Financial Reporting Standards”</i> , gli <i>“International Accounting Standards”</i> (IAS) e le interpretazioni dell’ <i>“International Financial Reporting Interpretations Committee”</i> (IFRIC), precedentemente denominato <i>“Standing Interpretations Committee”</i> (SIC).
Legge sul Risparmio	indica la legge 28 dicembre 2005, n. 262, recante disposizioni per la tutela del risparmio e la disciplina dei mercati finanziari.
Magenta 1	indica i terreni a destinazione industriale e i fabbricati siti nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 216.000 mq.
Magenta 2	indica i terreni a destinazione agricola siti nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 181.000 mq.
Magenta 3	indica le unità immobiliari a destinazione residenziale site nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 345 mq.
Mercato Expandi	indica il Mercato Expandi organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
Monte Titoli	indica Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Via Mantegna n. 6.
MPS Finance	indica MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A., con sede in Siena, Via Nino Bixio n. 2.
Offerta in Borsa	indica l’offerta sul mercato regolamentato dei diritti di opzione eventualmente non esercitati nel Periodo di Offerta, ai sensi dell’art. 2441, comma 3, cod. civ..
Offerta o Offerta in Opzione	indica l’offerta in opzione agli azionisti RDM Realty S.p.A. delle Azioni rinvenenti dall’Aumento di Capitale.
Periodo di Offerta o Periodo di Opzione	indica il periodo di adesione dell’Offerta in Opzione, compreso tra l’11 settembre 2006 e il 29 settembre 2006, durante il quale gli azionisti di RDM Realty S.p.A. possono esercitare i diritti di opzione ad essi spettanti in relazione all’Aumento di Capitale.

Prezzo di Offerta	indica il prezzo a cui ciascuna Azione sarà offerta in opzione agli azionisti RDM Realty S.p.A..
Proprietà Ciriè	indica l'area di pertinenza dello stabilimento di Ciriè, in provincia di Torino, chiuso nel mese di novembre 2003, che si estende su una superficie di circa 92.000 mq e su cui insistono fabbricati a destinazione industriale, facenti parte dell'attivo della Scissione.
Proprietà Magenta-Boffalora	indica l'intera area rappresentata da Magenta 1, Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora.
Proprietà Prat	indica il complesso articolato di proprietà immobiliari, situate in Spagna, nella località di Prat de Llobregat, Barcellona, già utilizzate da Reno De Medici Iberica S.L. per l'attività produttiva. Tali proprietà sono state cedute ad Espais Promocions Immobiliàries E.P.I. S.A. in virtù del contratto di compravendita immobiliare stipulato fra Reno De Medici Iberica S.L. ed Espais Promocions Immobiliàries E.P.I. S.A. in data 16 dicembre 2003.
Prospetto Informativo	indica il presente documento.
RED.IM	indica RED.IM S.r.l., con sede in Milano, Via Durini, n. 18.
Regolamento CONSOB o Regolamento Emittenti	indica il Regolamento adottato dalla CONSOB con deliberazione n. 11971 in data 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento di Borsa	indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A..
Reno De Medici	indica Reno De Medici S.p.A., con sede in Milano, Via dei Bossi, n. 4.
Reno De Medici Iberica	indica Reno De Medici Iberica S.L., con sede in Prat de Llobregat, Barcellona (Spagna), callé Nicolas M. Urgoiti, n. 42, società controllata al 100% direttamente da Reno De Medici S.p.A..
Scissione	indica l'operazione di scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici S.p.A. mediante l'attribuzione ai soci portatori di azioni ordinarie e di risparmio di Reno De Medici S.p.A. di azioni ordinarie di RDM Realty S.p.A. in misura proporzionale alla loro quota di partecipazione originaria in Reno De Medici S.p.A.. Tale operazione si è perfezionata in data 21 giugno 2006 a seguito dell'iscrizione dell'atto di scissione nel Registro delle Imprese di Milano.
Società di Revisione	indica PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede in Milano, Via Monte Rosa, n. 91.
TUF	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
TUIR	indica il Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, recante l'approvazione del testo unico delle imposte sui redditi, come successivamente modificato e integrato.

NOTA DI SINTESI

La presente Nota di Sintesi riporta brevemente le informazioni principali relative all'attività, alla situazione patrimoniale e finanziaria, ai risultati economici e alle prospettive dell'Emittente, nonché le principali informazioni relative all'operazione di Aumento di Capitale.

Gli investitori sono invitati a valutare le informazioni contenute nella presente Nota di Sintesi congiuntamente ai fattori di rischio e alle restanti informazioni contenute nel presente Prospetto Informativo.

La Nota di Sintesi:

- (a) va letta come un'introduzione al prospetto;
- (b) qualsiasi decisione di investire negli strumenti finanziari dovrebbe basarsi sull'esame da parte dell'investitore del prospetto completo;
- (c) qualora sia proposto un ricorso dinanzi all'autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nel prospetto, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale degli Stati membri, a sostenere le spese di traduzione del prospetto prima dell'inizio del procedimento; e
- (d) la responsabilità civile incombe sulle persone che hanno presentato la nota di sintesi chiedendone la notifica, compresa la sua eventuale traduzione, ma soltanto se la nota di sintesi risulta fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme alle altre parti del prospetto.

1. Fattori di Rischio

Si riportano di seguito i principali fattori di rischio relativi all'Emittente, al Gruppo RDM Realty, al mercato in cui lo stesso opera, nonché relativi alle Azioni descritti nella Sezione Prima, Capitolo 4 del presente Prospetto Informativo.

1.1 *Rischi specifici per la Società e per il Gruppo RDM Realty*

- Rischi legati alle informazioni storiche limitate;
- Rischio legato all'incertezza sulla qualificazione dei beni immobiliari in portafoglio;
- Rischi connessi all'indebitamento finanziario;
- Rischio legato all'esercizio del diritto di prelazione ad opera di Espais sulle opere da consegnare a titolo di prezzo variabile relative alla Proprietà Prat;
- Rischio legato alla mancata integrazione con Adriatica Turistica;
- Rischi connessi all'operazione di Scissione;
- Rischio connesso alla possibile variazione degli assetti proprietari a seguito dell'OPA.

1.2 *Rischi specifici per il settore di attività*

- Rischi connessi all'attività immobiliare;
- Rischi connessi al mercato in cui opera la Società;
- Rischi connessi alla concentrazione geografica delle attività;
- Rischio legato al fabbisogno finanziario;
- Rischi legati al quadro normativo e regolamentare di riferimento del settore immobiliare;
- Rischio connesso alla bonifica delle proprietà immobiliari oggetto di riqualificazione urbanistica.

1.3 Rischi connessi agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

- Rischi connessi ai problemi generali di liquidità sui mercati;
- Possibili effetti di diluizione;
- Esclusione dei mercati di offerta nei quali non sia consentita l'Offerta;
- Impegni di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale;
- Rischi relativi al conflitto di interesse.

2. Informazioni sull'Emittente

2.1 Informazioni sull'Emittente

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano con sede in Milano, Via Durini, n. 18, n. tel. 02.76011432.

2.2 Capitale sociale

Alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 14.759.000,00, suddiviso in n. 269.714.437 azioni ordinarie senza valore nominale.

Le azioni sono nominative e liberamente trasferibili e sono, altresì, emesse in forma dematerializzata.

Ogni azione dà diritto ad un voto nell'Assemblea ordinaria e straordinaria della Società, nonché il diritto agli utili.

2.3 Storia e sviluppo dell'Emittente

L'Emittente è venuto ad esistenza, in data 21 giugno 2006, in forza dell'iscrizione dell'atto di Scissione nel Registro delle Imprese di Milano, in seguito all'operazione di scissione parziale proporzionale di Reno De Medici posta in essere per consentire la valorizzazione delle attività immobiliari non strumentali all'attività industriale presenti nel portafoglio del Gruppo Reno De Medici.

Per maggiori informazioni circa la storia e lo sviluppo della Società si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 5.

2.4 Identità degli amministratori, dei consulenti e dei revisori contabili

Amministratori

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla data del Prospetto Informativo è composto da 5 (cinque) membri. Nella tabella che segue sono indicati i componenti del Consiglio di Amministrazione della Società.

Nome e Cognome	Carica	Domicilio
Giuseppe Garofano	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Milano, Via Durini 18
Valerio Fiorentino	Amministratore delegato	Milano, Via Durini 18
Amedeo Brunello	Consigliere indipendente	Milano, Via Durini 18
Vincenzo Nicastro	Consigliere indipendente	Milano, Via Durini 18
Carlo Peretti	Consigliere indipendente	Milano, Via Durini 18

Per maggiori informazioni sugli amministratori della Società, si veda la Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1.

Revisori Contabili

La società di revisione incaricata della revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato della Società per gli esercizi 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 e 2011 è PriceWaterhouseCoopers S.p.A..

2.5 Dipendenti

Alla data di redazione del Prospetto Informativo, l'organico della Società fa affidamento su due dipendenti, che prestano la loro attività lavorativa in base ad un rapporto di distacco da Alerion, in entrambi i casi formalizzato in data 3 luglio 2006. Si precisa che, a seguito di detto distacco, nessuno dei due dipendenti ricopre ruoli operativi in Alerion.

Per ulteriori informazioni al riguardo, si rinvia a quanto descritto in seguito nella Sezione Prima, Capitolo 16.

2.6 Principali azionisti della Società

La seguente tabella indica i soggetti che, alla data del Prospetto Informativo, secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni inviate alla CONSOB, possiedono direttamente o indirettamente strumenti finanziari rappresentativi di una percentuale superiore al 2% del capitale sociale dell'Emittente.

Società dichiarante	Azionista diretto	Titolo	Quota/Percentuale
ALERION	ALERION	Proprietà	26,078
I2 CAPITAL S.p.A.	I2 CAPITAL S.p.A.	Proprietà	3,385
RENO DE MEDICI	RENO DE MEDICI	Proprietà	2,786

2.7 Parti correlate

Per le principali operazioni concluse con parti correlate si veda la Sezione Prima, Capitolo 18.

3. Informazioni sull'attività dell'Emittente

3.1 Panoramica delle attività aziendali

La Società è dedita all'attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica, nonché all'attività di sviluppo e gestione di immobili a servizio del settore terziario (logistico, turistico, commerciale e dell'intrattenimento).

Per maggiori informazioni inerenti l'attività della Società si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 5.

3.2 Risultati operativi e situazione finanziaria

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 9 e 10.

3.3 *Ricerca e sviluppo*

L'attività di ricerca e sviluppo in quanto tale non risulta significativa in relazione al settore in cui opera il Gruppo RDM Realty.

3.4 *Brevetti e licenze*

Il Gruppo RDM Realty opera in un settore in cui il successo e la creazione di maggior valore è rappresentato dallo sviluppo delle aree oggetto degli investimenti della Società e dipende dall'ottenimento delle relative licenze rilasciate dalle competenti autorità pubbliche.

Per maggiori informazioni a riguardo, si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafi 6.1.1 e 6.1.2.

3.5 *Tendenze previste*

Data la tipologia di attività e trattandosi di una società di recente costituzione, non esistono dati relativi all'andamento della produzione, delle vendite, delle scorte ed all'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita.

4. Informazioni contabili rilevanti

4.1 *Dati finanziari selezionati*

Come riportato nei Fattori di Rischio, l'Emittente è privo di storia operativa, in quanto entità che è venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006 (si veda la Sezione Prima, sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.1).

Pertanto, di seguito si riportano esclusivamente i principali valori patrimoniali, finanziari ed economici contenuti nei dati pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005 del Gruppo RDM Realty, nonché i dati relativi alla relazione semestrale al 30 giugno 2006 che si riferisce al solo periodo 21 giugno - 30 giugno 2006.

Dati pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005

Valori espressi in migliaia di Euro	<i>Carve Out</i> Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	<i>Scritture</i> pro-forma	<i>Pro-forma</i> Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
ATTIVITÀ			
Attività non correnti	12.082	12.649	24.731
Attività correnti	34.388	913	35.301
TOTALE ATTIVO	46.470	13.562	60.032
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto	46.334	(27.857)	18.477
Passività non correnti	0	1.506	1.506
Passività correnti	136	39.913	40.049
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	46.470	13.562	60.032

Valori espressi in migliaia di Euro	Carve Out Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	Scritture pro-forma	Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
Ricavi di vendita	375	0	375
Altri ricavi	0	1.020	1.020
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	0	0	0
Costo Materie prime e servizi	(234)	(76)	(310)
Costo del personale	0	0	0
Altri costi operativi	(519)	338	(181)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0
Proventi (oneri) atipici	0	0	0
Margine Operativo Lordo	(378)	1.282	904
Risultato operativo	(571)	1.380	809
Utile (perdita) di periodo	(539)	793	254

Prospetti contabili inclusi nella Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006 (riferita al periodo 21 giugno - 30 giugno 2006)

Valori espressi in migliaia di Euro	30 giugno 2006
ATTIVITÀ	
Attività non correnti	25.468
Attività correnti	35.604
TOTALE ATTIVO	61.072
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	
Patrimonio netto	18.340
Passività non correnti	21.589
Passività correnti	21.143
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	61.072

Valori espressi in migliaia di Euro	21 giugno 2006 - 30 giugno 2006
Ricavi di vendita	9
Altri ricavi	18
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	0
Costo Materie prime e servizi	(72)
Costo del personale	(5)
Altri costi operativi	(2)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	0
Proventi (oneri) atipici	0
Margine Operativo Lordo	(52)
Risultato operativo	(55)
Utile (perdita) di periodo	(96)

Valori espressi in migliaia di Euro	21 giugno 2006 - 30 giugno 2006
Utile (perdita) di periodo	(96)
Cash Flow da attività operativa (A)	(265)
Cash Flow da attività di investimento (B)	0
Cash Flow da attività di finanziamento (C)	27
Variazione delle disponibilità liquide del periodo (A) + (B) + (C)	(238)
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	501
Disponibilità liquide alla fine del periodo	263

5. Principali informazioni relative all'Offerta

5.1 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi

L'Aumento del Capitale, di complessivi Euro 49.358 migliaia circa, è diretto a reperire mezzi finanziari per far fronte alle esigenze correlate alle strategie di crescita esterna, nonché per permettere alla controllata RED.IM di rimborsare la quota di debito scadente il 27 aprile 2007 accesa a fronte di investimenti immobiliari perfezionati a fine 2005.

In particolare, i proventi derivanti dall'Aumento di Capitale verranno utilizzati, quanto ad Euro 20.000 migliaia, per rimborsare anticipatamente la *tranche* di un finanziamento a breve termine, di complessivi Euro 20.000 migliaia concesso da Banca Intesa a RED.IM e garantito da una fideiussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. esclusivamente per conto ed a rischio di Alerion e senza ricorso su RED.IM (si veda la Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1).

I programmi allo stato elaborati prevedono che gli ulteriori proventi derivanti dall'Aumento di Capitale siano utilizzati per l'effettuazione di investimenti per la crescita per linee esterne del Gruppo RDM Realty.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione della Società del 24 luglio 2006 ha stimato il relativo fabbisogno finanziario in circa Euro 30.000 migliaia, tenuto conto:

- (i) dell'andamento delle attività connesse all'acquisizione di Adriatica Turistica, i cui accordi prevedono un esborso complessivo in contanti di Euro 20.000 migliaia (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3);
- (ii) delle ulteriori esigenze finanziarie, ancorchè allo stato non esattamente quantificabili, derivanti dallo sviluppo dei contatti in corso relativi; (a) alla possibile acquisizione di partecipazioni in società titolari di progetti di sviluppo di porti turistici nell'Alto Tirreno; e (b) al possibile sviluppo, anche mediante la costituzione di *joint venture*, di progetti riguardanti la riqualificazione, ristrutturazione e sfruttamento commerciale di aree ed immobili nel settore turistico e intrattenimento (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3).

Il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente deliberato, nell'ambito della delega fornita al Consiglio di Amministrazione dall'art. 5 dello Statuto, di procedere ad un aumento di capitale in opzione sino ad un massimo di Euro 50.000 migliaia, e dunque con un incremento – tenuto conto anche delle stime relative alle possibili esigenze finanziarie derivanti dalle ulteriori iniziative attualmente allo studio, come sopra descritte – di Euro 10.000 migliaia rispetto all'importo originariamente ipotizzato e rappresentato in sede di prospetto informativo relativo alla quotazione presso il Mercato Expandi della Società.

5.2 Caratteristiche dell'Offerta

L'Offerta in Opzione, oggetto del presente Prospetto Informativo, consiste in un aumento di capitale, scindibile e a pagamento in opzione, per un importo massimo pari ad Euro 50.000 migliaia, mediante emissione di Azioni, prive di valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti dell'Emittente, in proporzione alla partecipazione detenuta, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ..

Il Consiglio di Amministrazione della Società, tenutosi in data 24 luglio 2006, avvalendosi della delega conferitagli ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto, ha deliberato l'Aumento di Capitale, all'esecuzione del quale l'Offerta in Opzione è finalizzata. In data 7 settembre 2006 il Consiglio di Amministrazione della Società ha determinato (i) il numero di Azioni da emettersi in 1.645.258.065, (ii) il Prezzo di Offerta in Euro 0,03, interamente imputati a capitale, nonché (iii) il rapporto di opzione pari a n. 61 nuove Azioni ogni n. 10 azioni possedute e (iv) il controvalore dell'Aumento di Capitale pari ad Euro 49.357.741,95.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5 del presente Prospetto Informativo.

5.3 Destinatari e modalità di adesione all'Offerta

Le Azioni oggetto dell'Offerta saranno offerte in opzione agli azionisti dell'Emittente.

L'Offerta è promossa esclusivamente nel mercato italiano.

L'Offerta è rivolta indistintamente, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti, ma non è promossa, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia nonché in qualsiasi altro paese in cui tale promozione richieda l'approvazione delle competenti Autorità locali o sia in violazione di norme o regolamenti locali ("**Altri Paesi**"). Le Azioni non sono state né saranno registrate ai sensi del *United States Securities Act* del 1933 e successive modificazioni, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore negli Altri Paesi. Parimenti, non saranno accettate eventuali adesioni provenienti, direttamente o indirettamente, da Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché dagli Altri Paesi in cui tali adesioni siano in violazione di norme locali.

Né il Prospetto Informativo né qualsiasi altro documento inerente l'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché negli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di azioni RDM Realty o suoi rappresentanti con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché negli Altri Paesi, o persone che RDM Realty o suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni RDM Realty per conto di detti titolari.

I Diritti di Opzione dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, nel Periodo di Opzione – a partire dall'11 settembre 2006 ed entro il 29 settembre 2006 – presentando apposita richiesta presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili in Borsa dall'11 settembre 2006 al 22 settembre 2006 compresi.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il 29 settembre 2006 compreso saranno oggetto dell'Offerta in Borsa da parte della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ..

L'adesione all'Offerta in Opzione avverrà mediante sottoscrizione dei moduli appositamente predisposti dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

L'Offerta diverrà irrevocabile dalla data del deposito presso il Registro delle Imprese di Milano del corrispondente avviso, ai sensi dell'art. 2441, comma 2, cod. civ..

Qualora non si desse esecuzione all'Offerta nei termini previsti nel Prospetto Informativo, ne sarà data comunicazione al pubblico e a CONSOB, entro il giorno di Borsa aperta antecedente quello previsto per l'inizio del Periodo di Opzione, e, successivamente, mediante apposito avviso pubblicato sul quotidiano MF.

5.4 Impegni di sottoscrizione e garanzie sul buon esito dell'Offerta

L'Offerta è assistita da impegni di sottoscrizione e di garanzia per un importo pari al controvalore complessivo massimo dell'Aumento di Capitale pari ad Euro 50.000 migliaia.

Alerion e la controllata IBI S.p.A. hanno assunto impegni di sottoscrizione e garanzia per un ammontare complessivo di Euro 20.000 migliaia.

In particolare, Alerion, socio di maggioranza relativa dell'Emittente, ha assunto l'impegno di esercitare integralmente i diritti di opzione in proporzione alla propria partecipazione nella Società.

IBI S.p.A., società interamente controllata da Alerion, ha garantito la sottoscrizione delle Azioni non sottoscritte corrispondenti ai diritti di opzione eventualmente non esercitati, per un numero di azioni corrispondente ad un controvalore massimo pari alla differenza tra Euro 20.000 migliaia e il controvalore delle Azioni che saranno sottoscritte da Alerion ai sensi dell'impegno di sottoscrizione sopra descritto.

I restanti Euro 29.358 migliaia circa saranno garantiti da un consorzio di garanzia coordinato e diretto da Efibanca e MPS Finance.

5.5 Effetti diluitivi dell'Aumento di Capitale

Trattandosi di un aumento di capitale in opzione, non vi sono effetti diluitivi in termini di quote di partecipazione al capitale sociale nei confronti degli azionisti dell'Emittente che decideranno di aderirvi sottoscrivendo la quota di loro competenza.

Nel caso di mancato esercizio dei Diritti di Opzione spettanti, gli Azionisti subirebbero una diluizione massima della propria partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale, pari a circa l'85,9%.

5.6 Dati rilevanti per l'Offerta

Descrizione	Valore
Prezzo di sottoscrizione delle Azioni	Euro 0,03
Numero di Azioni oggetto dell'Offerta in Opzione	n. 1.645.258.065 Azioni
Controvalore totale dell'Offerta in Opzione	Euro 49.357.741,95
Capitale sociale dell'Emittente post Offerta	Euro 64.116.741,95
Percentuale del Capitale rappresentato dalle Azioni, post emissione delle Azioni	85,9%

5.7 Calendario dell'Offerta e dell'Offerta in Borsa

Descrizione	Data
Inizio del Periodo di Opzione	11 settembre 2006
Inizio del periodo di negoziazione dei Diritti di Opzione	11 settembre 2006
Ultimo giorno di negoziazione dei Diritti di Opzione	22 settembre 2006
Termine del Periodo di Opzione e termine ultimo di sottoscrizione delle Azioni	29 settembre 2006
Assegnazione e messa a disposizione delle Azioni sottoscritte durante il Periodo di Opzione	Entro 10 giorni di Borsa aperta dalla chiusura del Periodo di Opzione
Inizio del periodo di offerta in Borsa dei diritti inoptati	9 ottobre 2006
Termine del periodo di offerta in Borsa dei diritti inoptati	13 ottobre 2006
Comunicazione sui risultati dell'offerta dei diritti inoptati	Entro 5 giorni dalla chiusura dell'offerta

6. Documenti accessibili al pubblico

I documenti sotto elencati possono essere consultati in formato cartaceo, in orari di ufficio e durante i giorni lavorativi, presso la sede della Società, a Milano, in Via Durini n. 18, nonché presso la sede di Borsa Italiana, a Milano, in Piazza degli Affari n. 6; gli stessi documenti sono altresì disponibili in formato elettronico sul sito *Internet* della Società www.rdmrealty.it.

- (a) Atto costitutivo e Statuto Sociale di RDM Realty;
- (b) Prospetto Informativo di quotazione delle azioni RDM Realty, depositato presso la CONSOB in data 16 giugno 2006 a seguito di comunicazione dell'avvenuto rilascio del nulla osta con nota del 15 giugno 2006, protocollo n. 6052707; e
- (c) Relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006, corredata della relazione della Società di Revisione.

SEZIONE PRIMA

[Pagina volutamente lasciata in bianco]

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1 Persone responsabili delle informazioni

RDM Realty si assume la responsabilità delle informazioni contenute nel Prospetto Informativo. RDM Realty ha la propria sede in Milano, Via Durini, n. 18.

1.2 Dichiarazione delle persone responsabili

RDM Realty, responsabile della redazione del presente Prospetto Informativo, dichiara che lo stesso è conforme al modello depositato in CONSOB in data 8 settembre 2006 e che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Prospetto Informativo sono, per quanto a sua conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

2. REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dei conti della Società

I dati consolidati pro-forma della Società al 31 dicembre 2005 sono stati oggetto di esame da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede in Milano, Via Monte Rosa, n. 91, secondo i criteri previsti dalla CONSOB nella raccomandazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001. La relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006 è stato oggetto di revisione contabile limitata da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede in Milano, Via Monte Rosa, n. 91, secondo i criteri raccomandati dalla CONSOB con delibera n. 10867 del 31 luglio 1997.

I bilanci di esercizio della controllata RED.IM al 31 dicembre 2004 e al 31 dicembre 2005 sono stati sottoposti a revisione contabile da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A..

L'incarico di revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Società è stato conferito, in ottemperanza alle disposizioni contenute nella Legge sul Risparmio, a PricewaterhouseCoopers S.p.A. per gli esercizi che si chiuderanno al 31 dicembre 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 e 2011 dall'Assemblea straordinaria di Reno De Medici del 7 febbraio 2006.

2.2 Informazioni sui rapporti con i revisori

Non applicabile.

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi passati

Come riportato nei Fattori di Rischio, l'Emittente è privo di storia operativa, in quanto entità che è venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006, e quindi, alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, non sono disponibili informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi passati (si veda la Sezione Prima, sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.1).

Pertanto di seguito si riportano esclusivamente i valori patrimoniali, finanziari ed economici consolidati pro-forma al 31 dicembre 2005 del Gruppo RDM Realty, nonché i dati patrimoniali economici e finanziari al 30 giugno 2006, relativi alla relazione semestrale che si riferisce al solo periodo 21 giugno 2006 - 30 giugno 2006.

Dati pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005

Stato Patrimoniale

Valori espressi in migliaia di Euro	Carve Out Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	Scritture Pro-forma	Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
ATTIVITÀ			
Attività non correnti			
Immobilizzazioni materiali	3.588	(2.760)	828
Investimenti immobiliari	1.284	22.619	23.903
Avviamento	0	0	0
Altre Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	0	0	0
Imposte anticipate	4.360	(4.360)	0
Strumenti derivati	0	0	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0	0
Crediti commerciali	0	0	0
Altri crediti	0	0	0
Attività non correnti destinate alla dismissione	2.850	(2.850)	0
Totale attività non correnti	12.082	12.649	24.731
Attività correnti			
Rimanenze	33.937	913	34.850
Crediti commerciali	36	0	36
Altri crediti	415	0	415
Strumenti derivati	0	0	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0	0
Azioni proprie	0	0	0
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico	0	0	0
Disponibilità liquide	0	0	0
Totale attività correnti	34.388	913	35.301
TOTALE ATTIVO	46.470	13.562	60.032

Valori espressi in migliaia di Euro	Carve Out Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	Scritture Pro-forma	Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto	46.334	(27.857)	18.477
Passività non correnti			
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	0	0
Strumenti derivati	0	0	0
Altri debiti	0	0	0
Imposte differite	0	1.506	1.506
Fondo TFR	0	0	0
Fondi rischi e oneri a lungo	0	0	0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0
Totale passività non correnti	0	1.506	1.506
Passività correnti			
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	39.837	39.837
Strumenti derivati	0	0	0
Debiti verso fornitori	99	0	99
Altri debiti	37	76	113
Imposte correnti	0	0	0
Fondi rischi e oneri a breve	0	0	0
Totale passività correnti	136	39.913	40.049
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	46.470	13.562	60.032

Conto Economico

Valori espressi in migliaia di Euro	Carve Out Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	Scritture Pro-forma	Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
Ricavi di vendita	375	0	375
Altri ricavi	0	1.020	1.020
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	0	0	0
Costo Materie prime e servizi	(234)	(76)	(310)
Costo del personale	0	0	0
Altri costi operativi	(519)	338	(181)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0
Proventi (oneri) atipici	0	0	0
Margine Operativo Lordo	(378)	1.282	904
Ammortamenti	(193)	98	(95)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	0	0	0
Risultato operativo	(571)	1.380	809
Proventi (Oneri) finanziari netti	(80)	(108)	(188)
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Altri proventi (oneri)	0	0	0
Imposte	112	(479)	(367)
Utile (perdita) di periodo ante attività cessate	(539)	793	254
Attività operative cessate	0	0	0
Utile (perdita) di periodo	(539)	793	254

Prospetti contabili inclusi nella Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006 (riferita al periodo 21 giugno - 30 giugno 2006)

Stato Patrimoniale

Valori espressi in migliaia di Euro	30 giugno 2006
ATTIVITÀ	
Attività non correnti	
Immobilizzazioni materiali	776
Investimenti immobiliari	24.223
Avviamento	0
Altre Immobilizzazioni immateriali	0
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	0
Imposte anticipate	396
Strumenti derivati	73
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0
Crediti commerciali	0
Altri crediti	0
Attività non correnti destinate alla dismissione	0
Totale attività non correnti	25.468
Attività correnti	
Rimanenze	34.876
Crediti commerciali	39
Altri crediti	426
Strumenti derivati	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0
Azioni proprie	0
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico	0
Disponibilità liquide	263
Totale attività correnti	35.604
TOTALE ATTIVO	61.072
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	
Patrimonio netto	18.340
Passività non correnti	
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.472
Strumenti derivati	10
Altri debiti	0
Imposte differite	2.107
Fondo TFR	0
Fondi rischi e oneri a lungo	0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	0
Totale passività non correnti	21.589
Passività correnti	
Debiti verso banche e altri finanziatori	20.879
Strumenti derivati	91
Debiti verso fornitori	149
Altri debiti	24
Imposte correnti	0
Fondi rischi e oneri a breve	0
Totale passività correnti	21.143
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	61.072

Conto Economico

Valori espressi in migliaia di Euro	21 giugno 2006 - 30 giugno 2006
Ricavi di vendita	9
Altri ricavi	18
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	0
Costo Materie prime e servizi	(72)
Costo del personale	(5)
Altri costi operativi	(2)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	0
Proventi (oneri) atipici	0
Margine Operativo Lordo	(52)
Ammortamenti	(3)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	0
Risultato operativo	(55)
Proventi (Oneri) finanziari netti	(26)
Proventi da partecipazioni	0
Altri proventi (oneri)	0
Imposte	(15)
Utile (perdita) di periodo ante attività cessate	(96)
Attività operative cessate	0
Utile (perdita) di periodo	(96)

Rendiconto Finanziario

Valori espressi in migliaia di Euro	21 giugno 2006 - 30 giugno 2006
Utile (perdita) di periodo	(96)
Ammortamenti	3
Adeguamenti investimenti immobiliari a FV	(18)
Svalutazioni	
Oneri/(proventi) finanziari	26
Variazione crediti verso clienti	
Variazione rimanenze	(26)
Variazione debiti verso fornitori	80
Variazione altri crediti	
Variazione altri debiti	(60)
Variazione altri fondi e imposte differite	15
Gross Cash Flow	(76)
Pagamento interessi nel periodo	(189)
Cash Flow da attività operativa (A)	(265)
Investimenti	
Disinvestimenti	
Cash Flow da attività di investimento (B)	0
Variazione debiti bancari a breve e finanziamenti a medio lungo termine	27
Cash Flow da attività di finanziamento (C)	27
Variazione delle disponibilità liquide del periodo (A) + (B) + (C)	(238)
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	501
Disponibilità liquide alla fine del periodo	263

Per maggiori informazioni sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 19, Paragrafo 19.1 e ss..

3.2 Dati comparativi

Come riportato nei Fattori di Rischio, la Società è priva di storia operativa, in quanto entità che è venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006, e quindi, alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, non sono disponibili dati comparativi sia con riferimento ai dati pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005 sia alla relazione semestrale al 30 giugno 2006 che è riferita al solo periodo 21 giugno 2006 - 30 giugno 2006. Si segnala che non sono stati inseriti i dati patrimoniali pro-forma al 31 dicembre 2005 come dati comparativi di quelli al 30 giugno 2006 poiché i dati pro-forma, predisposti sulla base di quanto previsto dalla comunicazione Consob 1058803 del 5 luglio 2001 denominata “Principi di redazione dei dati pro-forma”, rappresentano delle simulazioni e, pertanto, non necessariamente si sarebbero ottenuti i risultati in essi rappresentati qualora le operazioni e le assunzioni adottate per la loro elaborazione si fossero realmente verificate alle date ipotizzate (si veda la Sezione Prima sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.1).

4. FATTORI DI RISCHIO

AL FINE DI EFFETTUARE UN CORRETTO APPREZZAMENTO DELL'INVESTIMENTO, GLI INVESTITORI SONO INVITATI A VALUTARE GLI SPECIFICI FATTORI DI RISCHIO RELATIVI A RDM REALTY, AL SETTORE DI ATTIVITÀ IN CUI ESSA OPERA, NONCHÉ AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DI QUOTAZIONE.

L'OPERAZIONE DESCRITTA NEL PROSPETTO INFORMATIVO PRESENTA GLI ELEMENTI DI RISCHIO TIPICI DI UN INVESTIMENTO IN AZIONI.

CIASCUNO DEI FATTORI DI RISCHIO INDICATI NEL PROSPETTO INFORMATIVO POTREBBE INFLUENZARE ANCHE IN MODO SIGNIFICATIVO L'ATTIVITÀ, LE CONDIZIONI FINANZIARIE E LE PROSPETTIVE DELLA SOCIETÀ. RISCHI ADDIZIONALI ED EVENTI INCERTI, ATTUALMENTE NON PREVEDIBILI O CHE SI RITENGONO AL MOMENTO ALTAMENTE IMPROBABILI, POTREBBERO PARIMENTI INFLUENZARE IL *BUSINESS* ED I RISULTATI DELLA SOCIETÀ. IL VALORE DELLE AZIONI POTREBBE PERTANTO SUBIRE VARIAZIONI CONSISTENTI PORTANDO AD UN SENSIBILE DEPREZZAMENTO DELL'INVESTIMENTO.

I RINVII A SEZIONI, CAPITOLI E PARAGRAFI, OVE NON DIVERSAMENTE INDICATO, SI RIFERISCONO A SEZIONI, CAPITOLI E PARAGRAFI DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

I FATTORI DI RISCHIO DI SEGUITO DESCRITTI DEVONO ESSERE LETTI CONGIUNTAMENTE ALLE INFORMAZIONI CONTENUTE NEL PROSPETTO INFORMATIVO.

4.1 RISCHI SPECIFICI PER LA SOCIETÀ E PER IL GRUPPO RDM REALTY

4.1.1 *RISCHI LEGATI ALLE INFORMAZIONI STORICHE LIMITATE*

LA SOCIETÀ, IN QUANTO ENTITÀ CHE È VENUTA GIURIDICAMENTE AD ESISTENZA IN DATA 21 GIUGNO 2006 CON L'ISCRIZIONE DELL'ATTO DI SCISSIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO, IN SEGUITO ALL'OPERAZIONE DI SCISSIONE PARZIALE E PROPORZIONALE DI RENO DE MEDICI, RISULTA PRIVA DI STORIA OPERATIVA; IL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO CONTIENE I DATI PRO-FORMA AL 31 DICEMBRE 2005, REDATTI MEDIANTE ELABORAZIONI SU DATI RELATIVI AL PATRIMONIO SCISSO DI RENO DE MEDICI, NONCHÉ I DATI PATRIMONIALI ECONOMICI E FINANZIARI AL 30 GIUGNO 2006 DI CUI ALLA RELAZIONE SEMESTRALE RELATIVA AL PERIODO 21 GIUGNO - 30 GIUGNO 2006. PERTANTO, SI DOVRÀ FARE RIFERIMENTO ESCLUSIVAMENTE AI VALORI PATRIMONIALI ED ECONOMICI CONTENUTI NEI DATI PRO-FORMA CONSOLIDATI DI RDM REALTY RELATIVAMENTE ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2005 NONCHÉ AI DATI PATRIMONIALI ECONOMICI E FINANZIARI AL 30 GIUGNO 2006 DI CUI ALLA RELAZIONE SEMESTRALE RELATIVA AL SOLO PERIODO 21 GIUGNO 2006 - 30 GIUGNO 2006.

IL PRIMO BILANCIO CONSUNTIVO DI RDM REALTY SARÀ QUELLO RELATIVO AL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 21 GIUGNO 2006 ED IL 31 DICEMBRE 2006.

SI RINVIA PER MAGGIORI DETTAGLI A QUANTO ESPOSTO NELLA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 9, CAPITOLO 10 E CAPITOLO 19.

4.1.2 *RISCHIO LEGATO ALL'INCERTEZZA SULLA QUALIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI IN PORTAFOGLIO*

IL GRUPPO RDM REALTY È UN GRUPPO OPERATIVO NEL SETTORE IMMOBILIARE CHE, ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO, DISPONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AD ESSO TRASFERITO PER EFFETTO DELLA SCISSIONE (PROPRIETÀ CIRIÉ E PROPRIETÀ MAGENTA-BOFFALORA) NONCHÉ DEGLI *ASSETS* IMMOBILIARI CHE VERRANNO TRASFERITI A RED.IM IN RAGIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE (SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 5).

SI SEGNALE CHE IN RELAZIONE AL SUDETTO CONTRATTO PRELIMINARE RED.IM HA VERSATO IN DATA 27 APRILE 2006 EURO 32 MILIONI AL GRUPPO RENO DE MEDICI.

LA VALORIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ MAGENTA-BOFFALORA È CONNESSA ALL'OTTENIMENTO DELLE NECESSARIE AUTORIZZAZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLE AREE, COSÌ COME LA NATURA DEI BENI CONSEGNATI E LA TEMPISTICA DI CONSEGNA DEGLI *ASSETS* IMMOBILIARI CHE VERRANNO TRASFERITI A

RED.IM IN RAGIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SONO LEGATE AI TEMPI DI OTTENIMENTO DELLE OPPORTUNE LICENZE DA PARTE DELLE COMPETENTI AUTORITÀ PUBBLICHE SPAGNOLE E DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE.

ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO, NONOSTANTE RIMANGA IMPREGIUDICATA LA POSSIBILITÀ DI CEDERE TALI ASSETS NELLO STATO IN CUI SI TROVANO PER FAR FRONTE AD EVENTUALI NECESSITÀ FINANZIARIE, NON È POSSIBILE PREVEDERE L'ESITO E LA DURATA DEI RELATIVI ITER URBANISTICI. PERTANTO, EVENTUALI RITARDI DI TALI ITER E/O UN ESITO NON FAVOREVOLE DEGLI STESSI, POTREBBERO AVERE UN EFFETTO NEGATIVO SULLE PROSPETTIVE DI ATTIVITÀ DEL GRUPPO RDM REALTY.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI SI VEDA ANCHE LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 21, PARAGRAFO 21.1.

4.1.3 RISCHI CONNESSI ALL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO

AL FINE DI GARANTIRE AL GRUPPO RDM REALTY LA COPERTURA FINANZIARIA NECESSARIA AL PAGAMENTO DEI DEBITI, PARI A CIRCA EURO 40 MILIONI, VERSO IL GRUPPO RENO DE MEDICI ENTRO IL 4 MAGGIO 2006, (DATA IN CUI È STATO REGOLARMENTE RIMBORSATO IL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO EMESSE DA RENO DE MEDICI INTERNATIONAL S.A. RESIDUANTE IN EURO 145 MILIONI), RED.IM HA STIPULATO, IN DATA 6 APRILE 2006, CON BANCA INTESA S.P.A. UN FINANZIAMENTO DI COMPLESSIVI EURO 40 MILIONI. TALE FINANZIAMENTO È ARTICOLATO IN DUE TRANCHE A 5 ANNI, PER COMPLESSIVI EURO 20 MILIONI, GARANTITE DA ISCRIZIONE IPOTECARIA SULLA PROPRIETÀ MAGENTA-BOFFALORA, NONCHÉ IN UNA TRANCHE DI EURO 20 MILIONI A 12 MESI ASSISTITA DA FIDEIUSSIONE BANCARIA RILASCIATA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. ESCLUSIVAMENTE PER CONTO ED A RISCHIO DI ALERION E SENZA RICORSO SU RED.IM (SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 5, PARAGRAFO 5.1.5, CAPITOLO 10, PARAGRAFO 10.5, CAPITOLI 20 E 21).

I PROVENTI DEL PROGRAMMATO AUMENTO DI CAPITALE DI RDM REALTY DI CUI AL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO QUANTO AD EURO 20 MILIONI, VERRANNO DESTINATI AL RIMBORSO DELLA TRANCHE DEL FINANZIAMENTO GARANTITA DA FIDEIUSSIONE BANCARIA PROCURATA DA ALERION (SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 10, PARAGRAFO 10.5 E CAPITOLO 17, PARAGRAFO 17.4).

L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DEL GRUPPO RDM REALTY AL 30 GIUGNO 2006 ERA PARI A CIRCA EURO 40,1 MILIONI (SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 10, PARAGRAFO 10.1).

L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO DEL GRUPPO RDM REALTY POTREBBE COMPORTARE TENSIONI FINANZIARIE PER LO STESSO GRUPPO QUALORA INTERVENISSE CONDIZIONI SFAVOREVOLI NELL'ANDAMENTO DELL'ATTIVITÀ, DEL SETTORE IMMOBILIARE E DELL'ECONOMIA.

4.1.4 RISCHIO LEGATO ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AD OPERA DI ESPAIS SULLE OPERE DA CONSEGNARE A TITOLO DI PREZZO VARIABILE RELATIVE ALLA PROPRIETÀ PRAT

SI SEGNALE CHE, IN VIRTÙ DI QUANTO CONVENUTO NEL CONTRATTO ESPAIS, ESPAIS BENEFICIA DI UN DIRITTO DI PRELAZIONE IN RELAZIONE AL SUCCESSIVO TRASFERIMENTO AD OPERA DI RENO DE MEDICI IBERICA DEGLI IMMOBILI CHE LE VERRANNO CONSEGNATI A TITOLO DI PREZZO VARIABILE (VOLUMETRIA VARIABILE). QUALORA ESPAIS ESERCITASSE TALE DIRITTO DI PRELAZIONE, IL GRUPPO RDM REALTY VERREBBE LIQUIDATO IN CONTANTI DA RENO DE MEDICI IBERICA, LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DI IMMOBILI RELATIVA AL PREZZO VARIABILE DEL CONTRATTO ESPAIS.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI AL RIGUARDO SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 21, PARAGRAFO 21.1.

4.1.5 RISCHIO LEGATO ALLA MANCATA INTEGRAZIONE CON ADRIATICA TURISTICA

ALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DEL PROSPETTO INFORMATIVO NON VI PUÒ ESSERE CERTEZZA CIRCA L'EFFETTIVO AVVERARSI DELL'INTEGRAZIONE CON ADRIATICA TURISTICA. INFATTI, NONOSTANTE RENO DE MEDICI, NELL'INTERESSE DELLA SOCIETÀ, ABBAIA FORMULATO AGLI AZIONISTI DI ADRIATICA TURISTICA UNA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, L'ACQUISIZIONE È CONDIZIONATA AL VERIFICARSI DELLE SEGUENTI CONDIZIONI (A) ESITO POSITIVO, AD INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA SOCIETÀ, DELLE USUALI VERIFICHE DI DUE DILIGENCE, ALLO

STATO IN FASE DI COMPLETAMENTO; (B) ATTESTAZIONE DA PARTE DELL'ESPERTO DESIGNATO DAL TRIBUNALE CHE CONFERMI IL VALORE ATTRIBUITO DALLE PARTI AL 100% DEL CAPITALE ADRIATICA TURISTICA; (C) APPROVAZIONE, DA PARTE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DI RDM REALTY, DELL'AUMENTO DEL CAPITALE NECESSARIO PER L'EMISSIONE DELLE AZIONI DI RDM REALTY DI CUI È PREVISTA L'ASSEGNAZIONE AGLI AZIONISTI DI ADRIATICA TURISTICA QUALE PARTE DEL CORRISPETTIVO. LA PROPOSTA PREVEDE INOLTRE LA FACOLTÀ PER LE PARTI DI NON PROCEDERE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI ACQUISTO DEL 100% DEL CAPITALE DI ADRIATICA TURISTICA QUALORA DOVESSERO EMERGERE VARIAZIONI NEGATIVE DEL PREZZO DI ACQUISTO (CONVENUTO PRELIMINARMENTE TRA LE PARTI IN EURO 40 MILIONI) ECCEDENTI IL 10%.

TENUTO CONTO DELLE CONDIZIONI SOPRA ILLUSTRATE, CUI È SOTTOPOSTA L'ACQUISIZIONE, L'IMPEGNO ASSUNTO DALLA SOCIETÀ NON È, ALLO STATO, RITENUTO VINCOLANTE.

NON VI PUÒ, QUINDI, ESSERE CERTEZZA CHE LA SOCIETÀ SIA IN GRADO, NEL BREVE PERIODO, DI INTEGRARE LE PROPRIE ATTIVITÀ CON ASSET GIÀ AVVIATI E PRODUTTIVI DI REDDITO.

SI PRECISA CHE ADRIATICA TURISTICA È CONTROLLATA AL 100%, DIRETTAMENTE ED INDIRECTAMENTE, DALLA FAMIGLIA PIOVESANA, AZIONISTA CON IL 3,35% DI ALERION, SOCIO DI MAGGIORANZA RELATIVA DELL'EMITTENTE, NONCHÉ ADERENTE AL PATTO DI SINDACATO DELLA STESSA, E CHE IL DOTTOR VALERIO FIORENTINO, AMMINISTRATORE DELEGATO IN CARICA DELLA SOCIETÀ, È ANCHE CONSIGLIERE PRIVO DI DELEGHE OPERATIVE DI BIBIONE TERME S.P.A., SOCIETÀ CONTROLLATA AL 54% DA ADRIATICA TURISTICA.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 4, PARAGRAFO 5.2.3 E CAPITOLO 21, PARAGRAFO 21.2.

4.1.6 RISCHI CONNESSI ALL'OPERAZIONE DI SCISSIONE

SI RICORDA CHE, AI SENSI DELL'ART. 2506-QUATER, COMMA 3, COD. CIV., RENO DE MEDICI E RDM REALTY SONO SOLIDALMENTE RESPONSABILI, NEI LIMITI DEL VALORE EFFETTIVO DEL PROPRIO PATRIMONIO NETTO ASSEGNATO O RIMASTO, DEI DEBITI DI RENO DE MEDICI ANTECEDENTI LA SCISSIONE E NON SODDISFATTI DALLA SOCIETÀ CUI FANNO CARICO. PERTANTO, ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO NON SI PUÒ ESCLUDERE IL RISCHIO CHE LA SOCIETÀ SI TROVI NELLA CONDIZIONE DI DOVERE RISPONDERE IN SOLIDO CON RENO DE MEDICI, NEI LIMITI DI CUI SOPRA, DEI DEBITI NON SODDISFATTI IN CAPO A QUEST'ULTIMA.

4.1.7 RISCHIO CONNESSO ALLA POSSIBILE VARIAZIONE DEGLI ASSETTI PROPRIETARI A SEGUITO DELL'OPA

ALERION E LA CONTROLLATA IBI S.P.A. HANNO ASSUNTO IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE E GARANZIA PER UN AMMONTARE COMPLESSIVO DI EURO 20 MILIONI. IN PARTICOLARE, ALERION, SOCIO DI MAGGIORANZA RELATIVA DELL'EMITTENTE, HA ASSUNTO L'IMPEGNO DI ESERCITARE INTEGRALMENTE I DIRITTI DI OPZIONE IN PROPORZIONE ALLA PROPRIA PARTECIPAZIONE NELLA SOCIETÀ. IBI S.P.A., SOCIETÀ INTERAMENTE CONTROLLATA DA ALERION, HA GARANTITO LA SOTTOSCRIZIONE DELLE AZIONI NON SOTTOSCRITTE CORRISPONDENTI AI DIRITTI DI OPZIONE EVENTUALMENTE NON ESERCITATI, PER UN NUMERO DI AZIONI CORRISPONDENTE AD UN CONTROVALORE MASSIMO PARI ALLA DIFFERENZA TRA EURO 20 MILIONI E IL CONTROVALORE DELLE AZIONI CHE SARANNO SOTTOSCRITTE DA ALERION AI SENSI DELL'IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE SOPRA DESCRITTO.

QUANTO AD EURO 29.358 MIGLIAIA CIRCA SARANNO GARANTITI DA UN CONSORZIO DI GARANZIA COORDINATO E DIRETTO DA EFIBANCA E MPS FINANCE.

SI PRECISA CHE IL RISCHIO DI MANCATA SOTTOSCRIZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE SARÀ A CARICO DI IBI S.P.A., DA UN LATO, E DI EFIBANCA E MPS FINANCE, DALL'ALTRO LATO, IN PROPORZIONE ALLA GARANZIA DA CIASCUNO PRESTATATA.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA, SI SEGNALE CHE NEL CASO IN CUI IBI S.P.A. FOSSE TENUTA A SOTTOSCRIVERE LE AZIONI DI CUI ALLA CITATA GARANZIA, ALERION POTREBBE VENIRE A DETENERE, DIRETTAMENTE E PER IL TRAMITE DELLA CONTROLLATA IBI S.P.A., UNA PARTECIPAZIONE TALE DA COMPORTARE L'OBBLIGO DI PROMUOVERE UN'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO (OPA) SULLA TOTALITÀ DEL CAPITALE SOCIALE DI RDM REALTY, AI SENSI DELL'ART. 106 E SS. DEL TUF. A TALE RIGUARDO SI PRECISA CHE ALERION HA GIÀ DICHIARATO – NEL CASO

IN CUI FOSSE TENUTA A LANCIARE L'OPA DI CUI SOPRA – LA PROPRIA DISPONIBILITÀ A RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE QUALORA I RISULTATI DELL'OPA LO RENDESSERO NECESSARIO E SECONDO MODALITÀ ANCORA DA DETERMINARSI, AI FINI DI MANTENERE LA QUOTAZIONE DELLA SOCIETÀ (SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 10, PARAGRAFO 10.1 E CAPITOLO 17, PARAGRAFO 17.4).

4.2 RISCHI SPECIFICI PER IL SETTORE DI ATTIVITÀ

4.2.1 RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ IMMOBILIARE

L'ATTIVITÀ DI SVILUPPO IMMOBILIARE SVOLTA DAL GRUPPO RDM REALTY COMPORTA L'ACQUISIZIONE DI AREE OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA. TALE ATTIVITÀ, OLTRE A RICHIEDERE INVESTIMENTI DI CAPITALI, VARIABILI A SECONDA DELLE SPECIFICHE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO, COMPORTA UN'ATTENTA PIANIFICAZIONE DEI COSTI E DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE, I QUALI POSSONO ESSERE INFLUENZATI DAL VERIFICARSI DI EVENTI NON ORIGINARIAMENTE PREVISTI (COME AD ESEMPIO RITARDI NELLE AUTORIZZAZIONI E MODIFICHE DELLA NORMATIVA).

IN GENERALE, L'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO IN BENI IMMOBILI È SOGGETTA AI RISCHI LEGATI ALLA VALUTAZIONE DEGLI STESSI BENI E DELLA LORO REDDITIVITÀ POTENZIALE NONCHÉ ALLA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI PROBLEMATICHE CONNESSE AGLI IMMOBILI.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI AL RIGUARDO SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 6, PARAGRAFI 6.1.1, 6.1.2 E 6.1.3.

4.2.2 RISCHI CONNESSI AL MERCATO IN CUI OPERA LA SOCIETÀ

L'ATTIVITÀ DEL GRUPPO RDM REALTY È SOGGETTA ALL'ANDAMENTO DI VARIABILI MACROECONOMICHE, QUALI IL PRODOTTO INTERNO LORDO (PIL), IL REDDITO DISPONIBILE DELLE FAMIGLIE, IL TASSO DI INTERESSE REALE E LE FLUTTUAZIONI DEI MERCATI FINANZIARI. CIÒ POTREBBE INFLUIRE NEGATIVAMENTE SULLA VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET IN PORTAFOGLIO.

IN PARTICOLARE, L'ATTIVITÀ DEL GRUPPO RDM REALTY PUÒ ESSERE INFLUENZATA DALLA CICLICITÀ TIPICA DEL SETTORE IMMOBILIARE, CHE SI RIFLETTE TRA L'ALTRO, SUI PREZZI DEGLI IMMOBILI E, PERTANTO, UN'EVENTUALE CONGIUNTURA NEGATIVA DELLO STESSO POTREBBE AVERE IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ SVOLTA DALLA SOCIETÀ.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 6, PARAGRAFI 6.2.1, 6.2.2 E 6.2.3.

4.2.3 RISCHI CONNESSI ALLA CONCENTRAZIONE GEOGRAFICA DELLE ATTIVITÀ

ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO, IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL GRUPPO RDM REALTY È CONCENTRATO NEL MERCATO ITALIANO E NEL MERCATO SPAGNOLO (NELL'AREA DI BARCELLONA).

I RISULTATI DEL GRUPPO RDM REALTY SONO QUINDI INFLUENZATI DALL'ANDAMENTO DEL CICLO IMMOBILIARE DELLE AREE GEOGRAFICHE IN CUI È CONCENTRATO IL PROPRIO PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E, PERTANTO, UNA CONGIUNTURA NON FAVOREVOLE DI TALE CICLO IN TALI AREE GEOGRAFICHE POTREBBE AVERE EFFETTI NEGATIVI SUI RISULTATI DEL GRUPPO RDM REALTY.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 6, PARAGRAFO 6.1.2.

4.2.4 RISCHIO LEGATO AL FABBISOGNO FINANZIARIO

L'ATTIVITÀ IMMOBILIARE, TIPICAMENTE *CAPITAL INTENSIVE*, COMPORTA L'ESIGENZA DI REPERIRE FONTI DI FINANZIAMENTO PRESSO IL SISTEMA CREDITIZIO MEDIANTE LE NORMALI FORME DI APPROVVIGIONAMENTO, COMPRENDENDO TRA QUESTE, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MUTUI IMMOBILIARI O ALTRI FINANZIAMENTI A MEDIO-LUNGO TERMINE.

NON VI PUÒ QUINDI ESSERE CERTEZZA CHE IL GRUPPO RDM REALTY SIA SEMPRE IN GRADO DI ACCEDERE A TALI FORME DI FINANZIAMENTO O CHE POSSA FARLO A CONDIZIONI DI MERCATO.

4.2.5 RISCHI LEGATI AL QUADRO NORMATIVO E REGOLAMENTARE DI RIFERIMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

IL SETTORE IMMOBILIARE È OGGETTO DI UNA DISCIPLINA NORMATIVA E REGOLAMENTARE PARTICOLARMENTE DETTAGLIATA, IN PARTICOLAR MODO PER QUANTO ATTIENE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE ED ALLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AMBIENTE. PERTANTO, EVENTUALI VARIAZIONI ALLA DISCIPLINA LEGISLATIVA O REGOLAMENTARE, POTREBBERO INCIDERE NEGATIVAMENTE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, ECONOMICA E FINANZIARIA DEL GRUPPO RDM REALTY.

4.2.6 RISCHIO CONNESSO ALLA BONIFICA DELLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

IL GRUPPO RDM REALTY OPERA NEL SETTORE IMMOBILIARE, ANCHE CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE INDUSTRIALI DISMESSE. TALI INTERVENTI POTREBBERO COMPORTARE ATTIVITÀ DI BONIFICA DEI SUOLI NONCHÉ DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DI MATERIALI NOCIVI.

DALLE INDAGINI AD OGGI CONDOTTE, NON SONO EMERSI SIGNIFICATIVI IMPEGNI FINANZIARI CONNESSI AD ATTIVITÀ DI BONIFICA RELATIVE ALLE PROPRIETÀ DI MAGENTA-BOFFALORA E DI CIRIÈ.

NON SI PUÒ TUTTAVIA ESCLUDERE CHE IL GRUPPO RDM REALTY, ANCHE IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA CHE VERRANNO IMPLEMENTATI, DEBBA EFFETTUARE PARTICOLARI ATTIVITÀ DI BONIFICA DELLE AREE OGGETTO DELL'ATTIVITÀ DI SVILUPPO CON CONSEGUENTI COSTI AGGIUNTIVI.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI SI VEDA ANCHE LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 8, PARAGRAFO 8.3.

4.3 RISCHI CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

4.3.1 RISCHI CONNESSI AI PROBLEMI GENERALI DI LIQUIDITÀ SUI MERCATI

LE AZIONI PRESENTANO GLI ELEMENTI DI RISCHIO PROPRI DI UN INVESTIMENTO IN AZIONI QUOTATE DELLA MEDESIMA NATURA. I POSSESSORI DELLE AZIONI POTRANNO LIQUIDARE IL PROPRIO INVESTIMENTO MEDIANTE LA VENDITA SUL MERCATO EXPANDI. TUTTAVIA, LE AZIONI POTREBBERO PRESENTARE PROBLEMI DI LIQUIDITÀ, INDIPENDENTEMENTE DALLA SOCIETÀ, IN QUANTO LE RICHIESTE DI VENDITA POTREBBERO NON TROVARE ADEGUATE E TEMPESTIVE CONTROPARTITE, NONCHÉ ESSERE SOGGETTE A FLUTTUAZIONI, ANCHE SIGNIFICATIVE, DI PREZZO.

INOLTRE, IL PREZZO DI MERCATO DELLE AZIONI POTREBBE ESSERE SOGGETTO A SIGNIFICATIVE OSCILLAZIONI IN SEGUITO A VARI FATTORI ED EVENTI QUALI, TRA GLI ALTRI, LA LIQUIDITÀ DEL MERCATO DELLE AZIONI, LE DIFFERENZE DEI RISULTATI OPERATIVI E FINANZIARI EFFETTIVI RISPETTO A QUELLI PREVISTI DAGLI INVESTITORI E DAGLI ANALISTI, CAMBIAMENTI NELLE PREVISIONI E RACCOMANDAZIONI DEGLI ANALISTI E NUOVE NORME O REGOLAMENTI APPLICABILI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO RDM REALTY.

L'EMITTENTE NON PUÒ, INOLTRE, GARANTIRE LO SVILUPPO DI UN MERCATO LIQUIDO DEI DIRITTI DI OPZIONE SUL MERCATO EXPANDI NEL CORSO DEL PERIODO IN CUI TALI DIRITTI SARANNO NEGOZIATI. INOLTRE, POICHÉ IL PREZZO DI NEGOZIAZIONE DEI DIRITTI DI OPZIONE DIPENDE DAL PREZZO DI NEGOZIAZIONE DELLE AZIONI, LA VOLATILITÀ DELLE AZIONI AVRÀ UN IMPATTO SULLA VOLATILITÀ DEI DIRITTI DI OPZIONE. PERTANTO, UNA RIDUZIONE SIGNIFICATIVA DEL PREZZO DELLE AZIONI POTREBBE AVERE UN IMPATTO NEGATIVO SUL VALORE DEI DIRITTI DI OPZIONE.

4.3.2 POSSIBILI EFFETTI DI DILUIZIONE

IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE L'AUMENTO DI CAPITALE È RISERVATO IN OPZIONE AGLI AZIONISTI, NON VI SONO EFFETTI DILUITIVI IN TERMINI DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE DELL'EMITTENTE NEI CONFRONTI DI COLORO CHE SOTTOSCRIVERANNO INTEGRALMENTE LA QUOTA DI LORO COMPETENZA.

L'AUMENTO DI CAPITALE AVRÀ EFFETTI DILUITIVI, IN TERMINI DI PERCENTUALE DI PARTECIPAZIONE NEL CAPITALE SOCIALE, NEI CONFRONTI DEGLI AZIONISTI CHE NON ESERCITERANNO O ESERCITERANNO PARZIALMENTE I DIRITTI DI OPZIONE LORO SPETTANTI. IN PARTICOLARE, NEL CASO DI INTEGRALE SOTTOSCRIZIONE DELL'AUMENTO

DI CAPITALE, GLI ATTUALI AZIONISTI, CHE NON ESERCITASSERO I DIRITTI DI OPZIONE LORO SPETTANTI, SUBIREBBERO UNA DILUIZIONE MASSIMA DELLA PROPRIA PARTECIPAZIONE PARI A CIRCA L'85,9%. INOLTRE, IN CASO DI POSITIVA CONCLUSIONE DELL'OPERAZIONE DI INTEGRAZIONE CON ADRIATICA TURISTICA S.P.A., GLI AZIONISTI SUBIREBBERO UNA ULTERIORE DILUIZIONE DELLA PROPRIA PARTECIPAZIONE, OLTRE A QUELLA RELATIVA ALLA EVENTUALE MANCATA ADESIONE ALL'AUMENTO DI CAPITALE, DERIVANTE DAL PROSPETTATO AUMENTO DI CAPITALE DA DELIBERARSI AD OPERA DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DELLA SOCIETÀ NECESSARIO PER L'EMISSIONE DELLE AZIONI DI RDM REALTY DI CUI È PREVISTA L'ASSEGNAZIONE AGLI AZIONISTI DI ADRIATICA TURISTICA.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI AL RIGUARDO SI RINVIA ALLA SEZIONE SECONDA, CAPITOLO 9.

4.3.3 ESCLUSIONE DEI MERCATI DI OFFERTA NEI QUALI NON SIA CONSENTITA L'OFFERTA

IL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO, NON COSTITUISCE OFFERTA DI STRUMENTI FINANZIARI NEGLI STATI UNITI D'AMERICA O IN QUALSIASI ALTRO PAESE NEL QUALE TALE OFFERTA NON SIA CONSENTITA IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI DA PARTE DELLE COMPETENTI AUTORITÀ. NESSUNO STRUMENTO FINANZIARIO PUÒ ESSERE OFFERTO O NEGOZIATO NEGLI STATI UNITI D'AMERICA O NEGLI ALTRI PAESI IN ASSENZA DI SPECIFICA AUTORIZZAZIONE IN CONFORMITÀ CON LE DISPOSIZIONI DI LEGGE APPLICABILI IN CIASCUNO DI TALI PAESI OVVERO DI DEROGA RISPETTO ALLE MEDESIME DISPOSIZIONI. LE AZIONI NON SONO STATE REGISTRATE E NON SARANNO REGISTRATE AI SENSI DELLO *UNITED STATES SECURITIES ACT* DEL 1933 E SUCCESSIVE MODIFICHE NÉ AI SENSI DELLE CORRISPONDENTI NORMATIVE IN VIGORE NEGLI ALTRI PAESI E NON POTRANNO CONSEGUENTEMENTE ESSERE OFFERTE O COMUNQUE CONSEGNATE, DIRETTAMENTE O INDIRECTAMENTE, NEGLI STATI UNITI D'AMERICA O NEGLI ALTRI PAESI. SI VEDA LA SEZIONE SECONDA, CAPITOLO 5, PARAGRAFO 5.2.1.

4.3.4 IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE

L'OFFERTA È ASSISTITA DA IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE E DI GARANZIA PER UN IMPORTO PARI AL CONTOVALORE COMPLESSIVO MASSIMO DELL'AUMENTO DI CAPITALE (EURO 50 MILIONI).

IN PARTICOLARE, MENTRE ALERION, SOCIO DI MAGGIORANZA RELATIVA DELL'EMITTENTE, E LA CONTROLLATA IBI S.P.A. HANNO ASSUNTO IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE E GARANZIA PER UN AMMONTARE COMPLESSIVO DI EURO 20.000 MIGLIAIA, I RESTANTI EURO 29.358 MIGLIAIA CIRCA SARANNO GARANTITI DA UN CONSORZIO DI GARANZIA COORDINATO E DIRETTO DA EFIBANCA E MPS FINANCE CHE HANNO SOTTOSCRITTO IL RELATIVO CONTRATTO DI GARANZIA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006. TALE CONTRATTO DI GARANZIA PREVEDE CHE GLI OBBLIGHI DI GARANZIA DI EFIBANCA E MPS FINANCE SIANO SUBORDINATI AL VERIFICARSI DI ALCUNE CONDIZIONI E VENGANO MENO QUALORA INTERVENGANO UNA SERIE DI EVENTI, CONTENUTI IN CLAUSOLE IN LINEA CON LA MIGLIORE PRASSI DI MERCATO. TALI CLAUSOLE PREVEDONO IPOTESI IN CUI DOVESSERO VERIFICARSI CIRCOSTANZE STRAORDINARIE DALLE QUALI DERIVINO RADICALI MUTAMENTI DEL QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO GENERALE OVVERO DI QUELLO SPECIFICO DI RDM REALTY.

PERTANTO, NON SI PUÒ ESCLUDERE A PRIORI IL VERIFICARSI DI FATTI E/O CIRCOSTANZE CHE ATTRIBUISCANO ALLE BANCHE GARANTI SOPRA CITATE DI RECEDERE DELL'IMPEGNO DI GARANZIA ASSUNTO. SI PRECISA CHE, QUALORA SI DOVESSERO VERIFICARE TALI FATTI E/O CIRCOSTANZE, FERMO RESTANDO L'IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE E GARANZIA ASSUNTO DA ALERION E DALLA CONTROLLATA IBI S.P.A. PER L'AMMONTARE COMPLESSIVO PARI A EURO 20.000 MIGLIAIA, LA SOCIETÀ POTREBBE DOVER RICORRERE A FONTI DI FINANZIAMENTO BANCARIE INTEGRATIVE PER FINANZIARE I SINGOLI PROGETTI DI SVILUPPO FUTURI.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI SI VEDA LA SEZIONE SECONDA, CAPITOLO 5, PARAGRAFI 5.2.2, 5.4.3 E 5.4.4.

4.3.5 RISCHI RELATIVI AL CONFLITTO DI INTERESSE

MPS FINANCE, APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CHE HA RICEVUTO L'INCARICO DI AGIRE COME GARANTE NELL'AMBITO DELL'AUMENTO DI CAPITALE, SI TROVA IN UNA SITUAZIONE DI POTENZIALE CONFLITTO DI INTERESSI IN QUANTO: (i) INTERMONTE, SPECIALISTA DI RDM REALTY, È CONTROLLATA, DIRETTAMENTE E INDIRECTAMENTE, ANCHE PER IL TRAMITE DI MPS FINANCE, DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.; E (ii) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA È AZIONISTA E MEMBRO DEL PATTO DI SINDACATO DI ALERION (SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 10, PARAGRAFO 10.1 E IL CAPITOLO 17, PARAGRAFO 17.1).

5. INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ

5.1 Storia ed evoluzione della Società

5.1.1 Denominazione legale e commerciale della Società

RDM Realty S.p.A..

5.1.2 Luogo di registrazione della Società e suo numero di registrazione

L'Emittente è iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano, al numero 05346630964.

5.1.3 Data di costituzione e durata della Società

La Società è stata costituita in data 21 giugno 2006 in forza dell'iscrizione dell'atto di Scissione nel Registro delle Imprese di Milano.

La durata della Società è fissata sino al 31 dicembre 2050.

5.1.4 Domicilio e forma giuridica della Società, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale

RDM Realty è costituita in forma di società per azioni, in base alla legislazione italiana ed ha la propria sede legale a Milano, Via Durini n. 18, telefono numero (+39) 02.76011432.

5.1.5 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività della Società

L'Emittente è venuto ad esistenza, in data 21 giugno 2006, in forza dell'iscrizione dell'atto di Scissione nel Registro delle Imprese di Milano, in seguito all'operazione di scissione parziale proporzionale di Reno De Medici posta in essere per consentire la valorizzazione delle attività immobiliari non strumentali all'attività industriale presenti nel portafoglio del Gruppo Reno De Medici.

In particolare, a fronte della Scissione e sulla base dei valori di carico del bilancio civilistico di Reno De Medici al 30 settembre 2005 utilizzato ai fini della Scissione, sono stati assegnati in capo a RDM Realty i seguenti beni:

- crediti finanziari vantati da Reno De Medici verso la propria controllata RED.IM per un importo pari ad Euro 12.377 migliaia oltre ad imposte anticipate per un importo pari ad Euro 77 migliaia;
- la Proprietà Cirié, per una superficie complessiva di circa 92.000 mq; e
- la partecipazione totalitaria in RED.IM, già controllata da Reno De Medici e il cui controllo è cessato in concomitanza della Scissione ad effetto della quale la partecipazione totalitaria in RED.IM è stata trasferita a RDM Realty. A tale riguardo si precisa che RED.IM, è proprietaria di terreni e fabbricati siti nel comune di Magenta e di Boffalora Sopra Ticino. Di seguito sono indicati i beni che, alla data del presente Prospetto Informativo, rappresentano il patrimonio immobiliare in capo a RED.IM:
 - (a) Magenta 1;
 - (b) Magenta 2, ceduta da Reno De Medici a RED.IM in data 19 dicembre 2005 per un controvalore di circa Euro 1.799 migliaia;

- (c) Magenta 3, ceduta da Reno De Medici a RED.IM in data 19 dicembre 2005 per un controvalore di circa Euro 69 migliaia; e
- (d) Boffalora, ceduta da Reno De Medici a RED.IM in data 19 dicembre 2005 per un controvalore di circa Euro 1.734 migliaia.

RED.IM ha, inoltre, sottoscritto in data 19 dicembre 2005 il Contratto Preliminare, in base al quale si è impegnata a corrispondere a Reno De Medici Iberica un importo pari ad Euro 32 milioni a fronte degli attivi immobiliari futuri risultanti dal progetto di riqualificazione urbanistica della Proprietà Prat (si veda la Sezione Prima, Capitolo 21, Paragrafo 21.1).

Al fine di garantire al Gruppo RDM Realty la copertura finanziaria necessaria al pagamento dei debiti, pari a circa Euro 40 milioni, verso il Gruppo Reno De Medici entro il 4 maggio 2006 (data in cui è stato regolarmente rimborsato il prestito obbligazionario emesso da Reno De Medici International S.A., residuante in Euro 145 milioni) RED.IM ha stipulato con Banca Intesa S.p.A., in data 6 aprile 2006, un contratto di finanziamento di complessivi Euro 40 milioni. Tale finanziamento è articolato in due *tranche* a 5 anni, per complessivi Euro 20 milioni, garantite da iscrizione ipotecaria sulla Proprietà Magenta-Boffalora, nonché in una *tranche* di Euro 20 milioni a 12 mesi assistita da fideiussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. esclusivamente per conto ed a rischio di Alerion e senza ricorso su RED.IM (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.2 e Capitolo 9, Paragrafi 9.1 e 9.5).

RDM Realty è dedita all'attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica, nonché all'attività di sviluppo e gestione di immobili a servizio del settore terziario (logistico, turismo, commerciale e dell'intrattenimento).

Per maggiori informazioni sull'attività del Gruppo RDM Realty si veda la Sezione Prima, Capitolo 6.

5.1.6 Storia ed evoluzione dell'attività

RDM Realty nasce dalla Scissione che è stata realizzata attraverso le seguenti fasi.

- In data 14 novembre 2005, il Consiglio di Amministrazione di Reno De Medici ha approvato il programma generale relativo a tutte le operazioni straordinarie finalizzate al rimborso del prestito obbligazionario in scadenza il 4 maggio 2006, prevedendo i termini, le modalità e le condizioni della ristrutturazione finanziaria del gruppo stesso. Per maggiori informazioni a riguardo si rinvia al precedente Capitolo 5, Paragrafo 5.1.5 e al successivo Capitolo 10, Paragrafo 10.1 della presente Sezione.
- In data 19 dicembre 2005, al fine di concentrare le attività immobiliari del Gruppo Reno De Medici non strumentali all'attività industriale nella controllata RED.IM, già proprietaria di Magenta 1, le cui quote, per effetto della Scissione, apparterranno interamente a RDM Realty, Reno De Medici ha ceduto Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora a RED.IM. Sempre in data 19 dicembre 2005, Reno De Medici Iberica e RED.IM hanno sottoscritto il Contratto Preliminare avente ad oggetto la compravendita degli attivi immobiliari siti in Barcellona (Spagna) che Espais si è impegnata a trasferire a Reno De Medici Iberica in virtù del Contratto Espais. Per maggiori informazioni al riguardo si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.1 e la Sezione Prima, Capitolo 21, Paragrafo 21.1.1.
- In data 20 dicembre 2005, il Consiglio di Amministrazione di Reno De Medici ha approvato l'operazione di Scissione, il relativo progetto, la relazione illustrativa e la situazione patrimoniale al 30 settembre 2005 di Reno De Medici. Lo stesso Consiglio ha dato ampio mandato disgiunto al Presidente e all'Amministratore delegato di apportare le integrazioni e le modifiche necessarie al progetto di Scissione, di provvedere al deposito dello stesso e di compiere e sottoscrivere ogni altro atto utile ai fini dell'esecuzione dell'operazione.
- In data 28 dicembre 2005 è avvenuta l'iscrizione del progetto di Scissione e dei relativi allegati presso il Registro delle Imprese di Milano e, in data 29 dicembre 2005, il depo-

sito degli stessi presso CONSOB, ai sensi dell'art. 90, lett. d) del Regolamento CONSOB. Infine, lo stesso 29 dicembre 2005, copia di tali documenti è stata altresì depositata presso la sede di Reno De Medici e presso Borsa Italiana.

- In data 24 gennaio 2006 il Consiglio di Amministrazione di Reno De Medici ha definito il prezzo di recesso che sarà riconosciuto ai portatori di azioni di risparmio di Reno De Medici che non abbiano concorso all'approvazione della Scissione ed abbiano esercitato il diritto di recesso.
- In data 7 febbraio 2006, l'Assemblea straordinaria di Reno De Medici ha approvato il progetto di Scissione. La stessa assemblea ha dato mandato disgiunto al Presidente e all'Amministratore delegato di stipulare l'atto di scissione, nonché di sottoscrivere eventuali atti integrativi e/o modificativi che si rendessero necessari per la definizione dell'operazione.
- In data 14 febbraio 2006, l'Assemblea speciale dei portatori di azioni di risparmio di Reno De Medici ha approvato la delibera dell'Assemblea straordinaria generale di Reno De Medici del 7 febbraio 2006 che ha approvato il progetto di Scissione.
- In data 21 giugno 2006, è stata costituita la Società in forza dell'iscrizione dell'atto di Scissione nel Registro delle Imprese di Milano e, sempre in pari data, è stato rilasciato il provvedimento di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul Mercato Expandi.
- In data 24 luglio 2006, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in parziale esercizio della delega attribuita dall'atto costitutivo della Società e riportata nell'art. 5 dello Statuto, ha deliberato l'Aumento di Capitale per un ammontare complessivo, incluso l'eventuale sovrapprezzo, di massimi Euro 50.000 migliaia.

5.2 Investimenti

5.2.1 Investimenti effettuati

Alla data del Prospetto Informativo la Società non ha posto in essere alcun investimento. Si segnala tuttavia che RED.IM, in data 19 dicembre 2005, ha acquistato Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora da Reno De Medici ed ha stipulato con Reno De Medici Iberica il Contratto Preliminare.

Per maggiori informazioni al riguardo si veda quanto descritto in precedenza nella Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafi 5.1.5 e 5.1.6 (si veda inoltre la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2 e la Sezione Prima, Capitolo 21, Paragrafo 21.1).

5.2.2 Investimenti in corso di realizzazione

Alla data del Prospetto Informativo la Società non ha investimenti in corso di realizzazione.

5.2.3 Investimenti futuri

I principali investimenti futuri che la Società intende realizzare riguardano lo sviluppo di aree nell'ambito del settore turistico e dell'intrattenimento.

- (i) Nel corso del 2006, la Società intende investire risorse per l'acquisizione della totalità delle azioni di Adriatica Turistica, società operativa nel settore turistico. A tal fine, in data 15 dicembre 2005 Reno De Medici, nell'interesse della Società, ha formulato agli azionisti di Adriatica Turistica una proposta irrevocabile di acquisto, accettata dagli stessi in pari data. Tale proposta è stata successivamente integrata con scambio di lettere tra RDM Realty e gli azionisti di Adriatica Turistica perfezionatosi in data 28 luglio 2006.

L'integrazione con Adriatica Turistica trae origine dalla volontà di diversificare l'attività di RDM Realty nel settore turistico e dell'intrattenimento, dotando altresì la Società di attività già avviate e produttive di reddito.

Di seguito sono rappresentate le attività di Adriatica Turistica:

- la Darsena, rappresentata da attività immobiliari situate nell'ambito del porto turistico di Marina Punta Faro, ubicato nel comune di Lignano Sabbiadoro, in provincia di Udine e facenti capo, direttamente e indirettamente, tramite società interamente controllate, ad Adriatica Turistica; e
- il 54% del capitale di Bibione Terme S.p.A., già proprietaria del Complesso Termale ubicato in Bibione, in provincia di Venezia.

Il prezzo preliminarmente concordato tra le parti per l'acquisizione della totalità del capitale di Adriatica Turistica è stato convenuto in Euro 40 milioni. L'importo è stato determinato sulla base dei seguenti elementi:

- una valutazione di massimi Euro 32 milioni per le attività inerenti la Darsena;
- una valutazione di massimi Euro 20 milioni per le attività inerenti il Complesso Termale (di cui Adriatica Turistica detiene il 54%); e
- un indebitamento finanziario netto consolidato stimato al 31 dicembre 2005 in Euro 2 milioni.

Tale importo sarà suscettibile, entro la data di acquisizione, di possibili aggiustamenti in seguito alle risultanze delle verifiche di *due diligence* attualmente in corso; ove tali aggiustamenti eccedano il 10% del prezzo è attribuita alle parti la facoltà di recesso. Il prezzo per l'acquisto di Adriatica Turistica verrà corrisposto nelle seguenti modalità:

- la somma pari ad Euro 20 milioni sarà corrisposta, entro la data di acquisizione, in azioni della Società rivenienti da un aumento di capitale di pari importo con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, cod. civ., riservato agli azionisti di Adriatica Turistica e deliberato dall'assemblea straordinaria di RDM Realty ad un prezzo di emissione corrispondente al valore economico del capitale di RDM Realty. In tal caso, tali azioni saranno liberate con compensazione tra il prezzo di sottoscrizione e la corrispettiva porzione del prezzo per l'acquisto di Adriatica Turistica, secondo le procedure e le cautele richieste dalla legge. In alternativa, le azioni di cui sopra potranno essere emesse a fronte del conferimento nel capitale di RDM Realty del 50% delle azioni che costituiscono il capitale di Adriatica Turistica, previo esperimento della procedura di cui all'art. 2343 cod. civ. e approvazione del relativo aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, cod. civ., da parte dell'assemblea straordinaria di RDM Realty;
- la somma pari ad Euro 5 milioni sarà corrisposta in contanti alla data di acquisizione;
- la somma pari ad Euro 10 milioni sarà corrisposta in contanti entro 45 giorni dalla data di acquisizione; e
- quanto al saldo, pari ad Euro 5 milioni, sarà corrisposto in contanti entro 360 giorni dalla data di acquisizione, subordinatamente alla verifica che il valore del margine operativo lordo, risultante dal bilancio consolidato di Adriatica Turistica al 31 dicembre 2006, sia almeno pari ad Euro 4 milioni; ove risultasse inferiore, le parti si impegnano a negoziare in buona fede un adeguamento in diminuzione del saldo da corrispondere.

L'acquisizione di cui sopra è condizionata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- esito positivo, ad insindacabile giudizio della Società, delle usuali verifiche di *due diligence*, allo stato in fase di completamento;
- attestazione da parte dell'esperto designato dal Tribunale che confermi il valore attribuito dalle parti al 100% del capitale Adriatica Turistica; e

- approvazione, da parte dell'Assemblea straordinaria di RDM Realty, dell'aumento del capitale necessario per l'emissione delle azioni di RDM Realty di cui è prevista l'assegnazione, nei termini innanzi meglio specificati, agli azionisti di Adriatica Turistica quale parte del corrispettivo.

Alla luce di quanto sopra descritto, alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, non vi può essere certezza circa l'effettivo avverarsi dell'integrazione con Adriatica Turistica. Tuttavia, in caso di mancata integrazione, rimane comunque impregiudicato il disegno strategico di consolidare la propria attività con assets già avviati e produttivi di reddito. Per maggiori informazioni al riguardo si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3.

- (ii) Sono, inoltre, in corso dei contatti preliminari, allo stato non concretizzatisi in impegni vincolanti, sulla possibile acquisizione di partecipazioni in società titolari di progetti di sviluppo di porti turistici nell'Alto Tirreno e al possibile sviluppo di progetti di riqualificazione, ristrutturazione e sfruttamento commerciale di aree ed immobili nel settore turistico e dell'intrattenimento (si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3).

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1 Principali attività

6.1.1 Settori di attività

L'Emittente è una società immobiliare che, alla data del Prospetto Informativo, dispone del patrimonio immobiliare ad essa trasferito per effetto della Scissione (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.5).

Il progetto strategico alla base del programma di attività dell'Emittente è focalizzato sulla costruzione, anche tramite un processo di integrazione con altri operatori, di un equilibrato portafoglio immobiliare composto dai seguenti beni:

- (i) asset oggetto di iniziative di sviluppo immobiliare che, in quanto tali, sono tendenzialmente non produttivi di reddito; e
- (ii) asset produttivi di reddito a servizio di attività terziarie (logistica, turismo etc.).

L'attività svolta dalla Società è prevalentemente articolata e distinta in due macro aree qui di seguito descritte.

- **Sviluppo immobiliare:** tale area ha per oggetto la riqualificazione urbanistica di aree attraverso l'ottenimento di un cambio di destinazione d'uso e/o di un incremento delle potenzialità edificatorie preesistenti al fine di realizzare margini reddituali potenzialmente elevati, ancorché secondo una tempistica dilatata nel tempo e non facilmente programmabile.

In questo ambito d'operatività, la Società promuove progetti di sviluppo immobiliare sia in aree già di sua proprietà sia in aree da individuare ed acquisire.

L'incremento di valore, che può essere generato in caso di completamento dell'attività di sviluppo, viene generalmente realizzato tramite la vendita delle volumetrie attraverso la cessione dei diritti edificatori senza effettuare la specifica attività di costruzione. In altri casi specifici legati sia a caratteristiche dell'asset immobiliare sia a valutazioni di ritorno degli investimenti, la valorizzazione potrà, invece, avvenire anche tramite la cessione o la messa a reddito di immobili realizzati nelle aree riqualificate.

Nella tabella seguente si riportano in sintesi le principali attività caratterizzanti il processo di sviluppo di un'area immobiliare.



- **Attività di gestione di patrimoni immobiliari:** la Società intende, inoltre, dedicarsi alla costruzione e gestione di un portafoglio rappresentato da attivi immobiliari, prevalentemente ad uso non abitativo. Questa attività è svolta in una logica *total return*: i singoli beni, una volta acquisiti, sono gestiti al fine di ottimizzarne il profilo locativo, per essere

successivamente ceduti, in blocco o in maniera frazionata, in base all'andamento del mercato immobiliare.

La Società intende specializzarsi in specifici comparti immobiliari, al fine di costituire ulteriori portafogli immobiliari di dimensioni significative. Pertanto, in funzione delle attuali tendenze di mercato, la Società intende dedicare particolare attenzione ad asset immobiliari al servizio di attività logistiche, turistiche e di intrattenimento ed in generale ad immobili che siano funzionali per il settore dei servizi forniti alle imprese ed alle famiglie (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3 e la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3).

6.1.2 Il portafoglio immobiliare di RDM Realty

Il portafoglio immobiliare della Società, relativo ai beni trasferiti in sede di Scissione, è costituito dalle seguenti proprietà immobiliari:

Proprietà Magenta-Boffalora

La Proprietà Magenta-Boffalora ricade principalmente nella zona a ponente del territorio del comune di Magenta e, in misura minore, nel contiguo territorio del comune di Boffalora Sopra Ticino. 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 (Milano), non funzionali all'esercizio dell'attività di produzione di cartone da riciclo, per una superficie complessiva di circa 216.000 mq;
- terreni a destinazione agricola siti nel comune di Magenta (Milano), per una superficie complessiva di circa 181.000 mq; e
- terreni a destinazione industriale e fabbricati siti nel comune di Boffalora Sopra Ticino (Milano), non funzionali all'esercizio dell'attività di produzione di cartone da riciclo, adiacenti ai primi, per una superficie complessiva di circa 42.000 mq.

Per quanto riguarda l'attività di sviluppo avente ad oggetto la Proprietà Magenta-Boffalora si rinvia al successivo Paragrafo 6.1.3.

Proprietà Ciriè

La Proprietà Ciriè è costituita dall'intera area di pertinenza dello stabilimento di Ciriè (Torino), 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.

Per quanto concerne i programmi relativi alla Proprietà Ciriè, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.3.

Attivi immobiliari futuri

Sono rappresentati dai beni immobili, la cui proprietà, sulla base del Contratto Preliminare, verrà trasferita da Reno De Medici Iberica a RED.IM. Il Contratto Preliminare ha infatti ad oggetto attivi immobiliari che, sulla base del Contratto Espais, Reno De Medici Iberica riceverà a saldo del credito vantato nei confronti di Espais. La natura degli immobili che verranno consegnati 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 a fronte del Contratto Espais 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 Contratto Espais prevede che il termine ultimo per accertare l'avvenuta riqualificazione urbanistica e, pertanto, la natura delle opere da trasferire a Reno De Medici Iberica sia il 31 dicembre 2007, mentre il termine fissato per la consegna delle stesse è il 31 ottobre 2011, salvo quanto specificato nel successivo capitolo relativo ai contratti importanti (si veda la Sezione Prima, Capitolo 19, Paragrafo 19.1). L'effettivo trasferimento della proprietà degli immobili da Reno De Medici Iberica al Gruppo RDM Realty dovrà avvenire entro 30 giorni dal momento in cui Reno De Medici Iberica riceverà gli stessi da Espais.

Per ulteriori informazioni al riguardo si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 5 e 22.

6.1.3 Programmi futuri e strategie

Strategia di RDM Realty

Il piano di sviluppo dell'attività del Gruppo RDM Realty è finalizzato alla creazione di un portafoglio immobiliare che integri gli asset la cui valorizzazione è orientata alla realizzazione di plusvalenze connesse allo sviluppo immobiliare con beni produttivi di reddito. Il processo di selezione per la costruzione di tale portafoglio si ispira ai seguenti criteri:

- la redditività corrente del portafoglio deve essere adeguata a coprire i costi correnti della Società, inclusi gli oneri legati alle attività propedeutiche alla riqualificazione delle aree oggetto di interventi di sviluppo immobiliare ed i costi di natura finanziaria; e
- l'obiettivo di assicurare un adeguato ritorno sul capitale, in considerazione anche dei rischi assunti, verrà conseguito tramite l'attività di sviluppo immobiliare.

Inoltre, la Società intende gestire il proprio portafoglio immobiliare attraverso le seguenti modalità operative:

- la composizione del portafoglio sarà costantemente monitorata, in ragione dell'andamento del mercato immobiliare, per consentire l'ottimizzazione della tempistica di ingresso e di uscita dagli investimenti;
- nel caso di beni immobiliari funzionali al settore dei servizi, quale ad esempio il settore turistico, per i quali il processo di creazione del valore dello stesso bene dipende dalla capacità del servizio di produrre reddito, la Società provvede a monitorare e a valutare tale produttività. In particolare, con riferimento alle attività di servizio svolte, RDM Realty valuta preventivamente la capacità di realizzare adeguate *performance* economiche, valutando anche l'opportunità di entrare in partecipazione, nella gestione di tali attività, con operatori qualificati. Ciò può avvenire con l'integrazione di altri operatori, acquisendo così le specifiche competenze richieste dal settore di attività (come nel caso della prevista acquisizione di Adriatica Turistica) ovvero con appositi accordi di *joint-venture*.

Programmi e strategie relativi al portafoglio immobiliare esistente

Le strategie ed i programmi relativi al portafoglio immobiliare del Gruppo RDM Realty possono essere così sintetizzati:

- con riferimento alla Proprietà Ciriè, la Società intende procedere, nel breve periodo, alla cessione dell'area nello stato in cui si trova senza apportare interventi di riqualificazione; e
- con riferimento alla Proprietà Magenta-Boffalora, RDM Realty ha avviato un programma di interventi finalizzati alla riqualificazione dell'intera area, 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). Con riferimento alle superfici a destinazione logistica, la Società si propone di sviluppare, in *partnership* con altri operatori specializzati nel settore, un complesso logistico da destinare, almeno in parte, a reddito. Le volumetrie relative alle altre destinazioni d'uso potrebbero invece essere oggetto di un graduale piano di cessione. Con riferimento alla riqualificazione sopra menzionata, la controllata RED.IM, in data 11 maggio 2006, ha presentato, presso il Comune di Magenta, la proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento, ai sensi della Legge della Regione Lombardia del 11 marzo 2005, n. 12. L'esito e la tempistica dell'*iter* urbanistico relativo a tale progetto non sono al momento prevedibili trattandosi di un *iter* a formazione progressiva che prevede il parere di organismi tecnici e amministrativi a vari livelli, tra i quali Comune e Provincia. L'eventuale positiva conclusione dell'*iter* amministrativo finalizzato alla riqualificazione dell'area, potrà determinare un'apprezzabile rivalutazione del valore dell'area stessa.

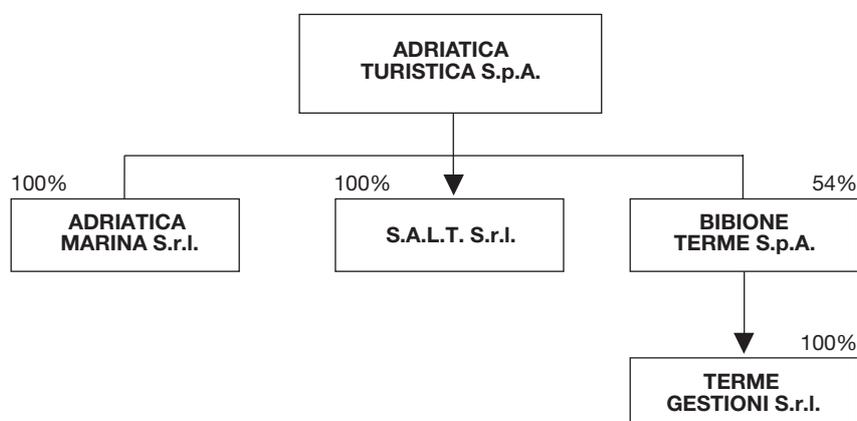
Per quanto riguarda, infine, gli immobili futuri oggetto del Contratto Preliminare, la Società si riserva di identificare la strategia di valorizzazione più appropriata sulla base della tipologia degli immobili che verranno consegnati, nonché dell'andamento del mercato immobiliare spagnolo.

Programmi e strategie relativi all'integrazione di nuove attività

Nel corso del 2006, la Società intende investire, come evidenziato in precedenza, risorse per l'acquisizione della totalità delle azioni di Adriatica Turistica, società operante nel settore turistico. L'integrazione con tale società, nasce dalla volontà di RDM Realty di diversificare la propria attività, comprendendo anche il settore turistico e dell'intrattenimento.

Adriatica Turistica è una *holding* operativa titolare di attività immobiliari legate alla Darsena ed al Complesso Termale.

La tabella che segue rappresenta le principali partecipazioni detenute da Adriatica Turistica alla data del Prospetto Informativo.



In particolare:

- (i) Adriatica Turistica detiene in concessione un'area pari a circa 7.800 mq di superficie lorda di pavimento destinata prevalentemente alle attività ricreative (piscina, bar etc.) e 16 posti barca di diversa dimensione. Tale concessione scade il 15 gennaio 2029.
- (ii) Adriatica Marina S.r.l. detiene, in virtù di una concessione con scadenza il 21 settembre 2037:
 - la disponibilità e la gestione di 504 posti barca di diversa dimensione (con autorizzazione già concessa per lo sviluppo di ulteriori 80 posti barca) concessi in locazione con contratti a scadenza annuale;
 - la proprietà e la gestione di 313 posti auto, di cui 195 (composti da 151 *box* e da 44 posti auto) con contratti annuali di locazione e 118 posti auto situati in *silos* dati in locazione con contratti stagionali, tipicamente per il periodo estivo. Nel restante periodo dell'anno i posti auto nei *silos* sono locati ai fini del rimessaggio delle imbarcazioni;
 - 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 locati a terzi.
- (iii) S.A.L.T. S.r.l. 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.
- (iv) Bibione Terme S.p.A., è proprietaria e gestore del Complesso Termale. Le principali attività terapeutiche svolte riguardano la cura delle malattie otorinolaringoiatriche, attraverso specifici trattamenti inalatori, le cure termali per le malattie reumatiche, la riabilitazione termale per chi soffre di patologie a carattere reumatico e il trattamento termale delle malattie vascolari. Bibione Terme S.p.A. è altresì proprietaria di un centro benessere il cui ramo d'azienda è affittato alla controllata Terme Gestioni S.r.l. che lo gestisce. In questo centro benessere si svolgono trattamenti di elettroterapia, pressoterapia, linfodrenaggio, fisiomassaggio e trattamenti di estetica di base viso e corpo. Tali attività terapeutiche sono offerte ai pazienti sia attraverso il Servizio Sanitario Nazionale che su base privatistica. L'area di proprietà comprende sia la struttura termale sia il centro benessere e si estende su complessivi 30.000 mq circa.

Bibione Terme S.p.A. è controllata per il 54% da Adriatica Turistica, mentre il restante 46% è frazionato in partecipazioni minoritarie.

Si precisa che Adriatica Turistica è controllata al 100%, direttamente ed indirettamente, dalla famiglia Piovesana, azionista con il 3,35% di Alerion, socio di maggioranza relativa dell'Emittente, nonché aderente al patto di sindacato della stessa e che il Dottor Valerio Fiorentino, amministratore delegato in carica della Società, è anche consigliere privo di deleghe operative di Bibione Terme S.p.A., società controllata al 54% da Adriatica Turistica; si segnala, inoltre, che nessun componente della famiglia Piovesana riveste cariche sociali o operative all'interno del gruppo Alerion.

Come anche illustrato nel precedente Paragrafo 5.2.3, il prezzo stabilito per l'acquisto di Adriatica Turistica è pari ad un importo di circa Euro 40 milioni determinato con riferimento ai valori immobiliari sulla base di una perizia svolta da REAG Real Estate Advisory Group S.p.A., consulente specializzato indipendente, salvo eventuali aggiustamenti, purché non superiori al 10% del valore. Tale prezzo, preliminarmente concordato tra le parti, è stato determinato sulla base dei seguenti elementi:

- una valutazione di massimi Euro 32 milioni per le attività inerenti la Darsena;
- una valutazione di massimi Euro 20 milioni per le attività inerenti il Complesso Termale (di cui Adriatica Turistica detiene il 54%); e
- un indebitamento finanziario netto consolidato stimato al 31 dicembre 2005 in Euro 2 milioni.

Sono, inoltre, in corso dei contatti preliminari, allo stato non concretizzatisi in impegni vincolanti, relativi a programmi e strategie poste in essere dalla Società per l'integrazione delle seguenti nuove attività: (a) la possibile acquisizione di partecipazioni in società titolari di progetti di sviluppo di porti turistici nell'Alto Tirreno; e (b) il possibile sviluppo, anche mediante la costituzione di *joint venture*, di progetti riguardanti la riqualificazione, ristrutturazione e sfruttamento commerciale di aree ed immobili nel settore turistico e intrattenimento.

6.2 Principali mercati

6.2.1 Ripartizione del volume d'affari nei settori di attività e mercati geografici di riferimento

Si segnala che i ricavi di vendita pro-forma del Gruppo RDM Realty relativi all'esercizio 2005 ammontano a circa Euro 375 migliaia, mentre i ricavi di vendita conseguiti dalla Società nel periodo 21 giugno 2006 - 30 giugno 2006 sono pari ad Euro 9 migliaia.

In considerazione del tipo di attività e dell'operatività della Società non risulta significativa la ripartizione del volume di affari per aree di attività e per aree geografiche.

Si riporta di seguito una tabella che evidenzia la ripartizione per area geografica del patrimonio immobiliare che è stato trasferito a RDM Realty per effetto della Scissione.

Area geografica	Descrizione	Valore dati patrimoniali pro-forma al 31 dicembre 2005 (*)	Valore dati patrimoniali al 30 giugno 2006 (*)
Italia	Proprietà Magenta-Boffalora	23.903	24.223
Italia	Proprietà Ciriè	2.850	2.850
Spagna	Immobili oggetto del Contratto Preliminare	32.000	32.026

(*) Importi in migliaia di Euro.

6.2.2 Il mercato immobiliare in Italia (1)

Quadro di sintesi

Lasciato alle spalle il ciclo fortemente ascendente del periodo 1998-2005, il mercato immobiliare italiano si avvia oggi verso una fase di consolidamento e di *ordinary growth*, verso dinamiche ed equilibri tipici di un mercato più maturo e stabile. Dopo che da circa sette anni il mercato evidenzia 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.

Il comparto maggiormente redditizio è storicamente rappresentato da quello residenziale con circa l'80% delle transazioni immobiliari prevista nel 2006 una crescita meno marcata degli ultimi anni, con stime che si attestano dal +5% annuo di Nomisma alla previsione di crescita nulla dell'Ufficio Studi di Gabetti, in calo dunque rispetto ai dati 2005 (+6,9% per Nomisma e +3,5-4% per Gabetti). Il comparto direzionale e commerciale risulteranno anch'essi connotati da dinamiche più contenute rispetto a quelle degli anni passati ancorché positive e stabili (+5% per uffici e +3-4% per immobili commerciali).

I volumi compravenduti nel corso del 2005 sono in ulteriore lieve calo e, complessivamente si prevede che nel 2006 il mercato si assesti intorno alle 920.000-950.000 unità. Il numero di transazioni di abitazioni è atteso in discesa (-2,2% 2006 su 2005), mentre per le altre tipologie di mercato è attesa una lieve crescita (+0,7%).

(1) Fonte: Avalon Real Estate - Analisi di Mercato - Italia (Aggiornamento giugno 2006) su dati Nomisma, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare" - Dicembre 2005 e Marzo 2006 e Ufficio Studi Gabetti, "Andamento del Mercato Immobiliare Italiano nel 2005 e previsioni per il 2006" - Febbraio 2006.

L'aumento degli scambi è stato accompagnato da un parallelo andamento dei prezzi degli immobili soprattutto nelle grandi aree urbane, anche se il 2005 registra un sensibile rallentamento della crescita dei prezzi per abitazioni, uffici e negozi.

Grandi aree urbane - Variazioni percentuali annuali dei prezzi (%)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Abitazioni	8,6%	8,8%	9,5%	9,8%	10,8%	6,9%
Uffici	7,0%	7,7%	7,8%	8,4%	9,3%	6,6%
Negozi	7,1%	9,4%	7,5%	8,4%	9,2%	6,4%
Box/Garage	6,1%	5,7%	8,0%	8,0%	6,5%	6,5%
Capannoni	6,2%	4,6%	6,6%	6,9%	6,7%	6,7%

Fonte: elaborazione Avalon Real Estate su dati Nomisma.

I canoni d'affitto continuano a crescere ad un ritmo inferiore rispetto ai prezzi per l'acquisto degli immobili, confermando la tendenza registrata negli ultimi anni che ha comportato un'ulteriore contrazione della redditività lorda delle locazioni delle abitazioni associata ad un allungamento dei tempi medi di locazione. Le attese sono per un riequilibrio del rapporto prezzi/canoni tramite un incremento di questi ultimi.

Comparto residenziale

Positivo l'andamento del mercato residenziale italiano nel 2005, nella maggior parte delle città italiane. Nonostante un generale rallentamento, vi è stata una continua crescita dei valori: i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 6,9% su base annua. Domanda ed offerta si sono mantenute su livelli alquanto stabili rispetto ai precedenti periodi.

A fronte di una sostanziale stabilità dei canoni, il segmento locativo è stato caratterizzato rispettivamente da una contrazione dei rendimenti lordi da locazione e da un progressivo allungamento dei tempi medi di locazione.

Comparto uffici

Il mercato degli uffici dopo una crescita dei valori di compravendita che durava ormai da 5 anni ha subito nel 2005 un rallentamento, confermato dai tempi medi di vendita e locazione che sono aumentati rispettivamente fino a 4,8 ed a 3,5 mesi. La crescita dei prezzi +6,6% nel 2005, mostra una decisa contrazione rispetto agli anni precedenti, l'andamento appare trainato dalla performance positiva delle abitazioni, ma in maniera decisamente più contenuta rispetto al recente passato. I canoni di locazione risultano in leggero rialzo, ma comunque inferiore rispetto ai prezzi di compravendita, con una redditività degli affitti inferiore al 6%.

Andamento dei prezzi medi degli uffici (variazioni annue % dei prezzi)						
1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
6,7	6,0	7,7	7,8	8,4	9,3	6,6

Il calo della domanda e l'offerta che non trova integrale collocazione sono segnali che confermano il quadro di parziale flessione del mercato che non dovrebbe mutare nel breve periodo.

Comparto commerciale

Il segmento commerciale nel 2005, si è caratterizzato per una sostanziale stabilità per quanto riguarda offerta, domanda e quantità scambiate, sia per le compravendite che per le lo-

cazioni. Tuttavia le opinioni riguardo al segmento sembrano risentire del clima generale di riflessione che sta coinvolgendo l'intero mercato. Nonostante questo clima non del tutto positivo, i principali indicatori del mercato risultano essere abbastanza rassicuranti: i tempi di vendita e di locazione sono rimasti stabili, rispetto a fine 2004. I prezzi sono continuati a crescere (+6,4% nel 2005), i rendimenti, nonostante il leggero calo, sono in linea con quelli dei maggiori mercati: 8% medio lordo annuo. La differente performance di prezzi e canoni ha comportato una contrazione della redditività media, che tuttavia rimane comunque più che interessante.

Capannoni industriali

Il mercato dei capannoni industriali, dopo una crescita dei valori di compravendita che durava ormai da 6 anni, è risultato essere abbastanza stabile. L'incremento dei valori registrato nel corso del 2005 è stato pari al 7,3%. I rendimenti si sono mantenuti mediamente tra il 7% e l'8%. I tempi medi di acquisto e locazione sono cresciuti e si sono attestati nell'ultimo anno rispettivamente a 6,2 mesi e 5,2 mesi, mentre il divario dei prezzi si è mantenuto stazionario e tendenzialmente in ribasso rispetto ai maggiori mercati.

Il 65% della domanda è prevalentemente orientato verso immobili di una dimensione compresa tra i 500 mq e i 1.000 mq, mentre il 30% richiede una metratura più piccola.

Posti auto e box

Il mercato dei posti auto e dei box, assume prospettive interessanti sotto il profilo dell'investimento. Nel 2005 la domanda ha segnato una forte espansione, ma l'offerta non è sempre stata adeguata; mentre i volumi sono rimasti stabili, i valori sono aumentati sia per i prezzi (+6,8%), che per i canoni (+5%). I rendimenti sono risultati in leggero calo a causa del differente andamento tra prezzi e canoni, ma sempre interessanti (6,4% per i box e 7,6% per i posti auto a livello nazionale). I tempi di locazione risultano essere in leggero aumento (2 mesi a fronte del 1,9 precedente), ma sempre molto contenuti; i tempi di vendita risultano invariati e comunque bassi a 2,3 mesi. Le ipotesi previsive per il futuro risultano improntate alla stabilità.

6.2.3 Principali fattori macroeconomici che condizionano l'attività della Società

Le principali variabili macroeconomiche che condizionano l'attività della Società sono:

- il Prodotto Interno Lordo (PIL);
- l'andamento e le attese dei tassi di interesse;
- il livello e la variabilità attesa dell'inflazione; e
- il livello medio di ricchezza disponibile delle famiglie.

L'andamento del mercato immobiliare è inoltre influenzato dalla normativa fiscale e da quella specifica del settore immobiliare (quale ad esempio la disciplina in materia di concessioni edilizie). Per quanto concerne i mercati degli immobili adibiti a specifiche attività, essi risentono anche dell'andamento e della regolamentazione degli specifici settori. In particolare:

- per il mercato degli immobili ad uso terziario, uffici e commerciale: il tasso di crescita del settore terziario, i fattori riguardanti la regolamentazione delle attività commerciali e l'andamento dei tassi di occupazione del patrimonio immobiliare direzionale esistente (c.d. *vacancy rate*); e
- per il mercato degli immobili ad uso abitativo: l'andamento demografico (come ad esempio la popolazione e il numero dei componenti dei nuclei familiari), gli incentivi sugli acquisti della prima casa; la normativa fiscale, il costo delle transazioni e l'efficacia delle procedure giudiziarie.

6.3 Fattori eccezionali

Nel corso del 2005 e nel primo semestre del 2006, non si sono verificati fattori eccezionali che abbiano influito sulle informazioni fornite ai Paragrafi 6.1 e 6.2 che precedono.

6.4 Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione

In ragione dell'attività che la Società svolge, alla data del Prospetto Informativo il Gruppo RDM Realty non registra alcuna dipendenza da brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione.

6.5 Posizione concorrenziale

In considerazione del fatto che la Società è di recente costituzione e in relazione alle caratteristiche del settore di attività nel quale è operativa, non si ritiene particolarmente significativo configurare il posizionamento competitivo della Società nel mercato di riferimento in cui opera. Con riferimento al solo mercato italiano, si segnala, tuttavia, la presenza di vari operatori, di differenti dimensioni, attivi nell'ambito dello sviluppo immobiliare, tra i quali, a titolo meramente esemplificativo, le società quotate Aedes S.p.A., Bastogi S.p.A., Brioschi Finanziaria S.p.A., IPI S.p.A., Immobiliare Lombarda S.p.A., Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Risanamento S.p.A., le quali operano con modelli di *business* non necessariamente comparabili tra loro e con quello della Società. Occorre, peraltro, considerare che nel comparto dello sviluppo immobiliare, caratterizzato dalla scarsa rilevanza delle barriere all'entrata, la concorrenza opera prevalentemente a livello di singoli progetti, nel senso che ciascuna iniziativa compete con eventuali altri progetti che interessano il medesimo ambito geografico ed il medesimo bacino di utenza potenziale. Ciò premesso, la Società, alla data del Prospetto Informativo, non è a conoscenza di progetti concorrenti che possano avere un impatto rilevante sull'iniziativa che coinvolge la Proprietà Magenta-Boffalora.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Gruppo di appartenenza dell'Emittente

RDM Realty è la società capogruppo del Gruppo RDM Realty.

7.2 Società controllate dall'Emittente

La Società è la capofila del Gruppo RDM Realty, in quanto detiene una partecipazione totalitaria nel capitale di RED.IM.

8. IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

8.1 Patrimonio Immobiliare

Nella tabella che segue sono riportate le principali caratteristiche dei terreni e dei fabbricati del Gruppo RDM Realty.

Investimenti Immobiliari

Descrizione	Località	Superficie (mq)
Terreni a destinazione industriale e relativi fabbricati non funzionali all'esercizio dell'attività produttiva	Magenta (Milano)	216.000 ca.
Terreni a destinazione agricola	Magenta (Milano)	181.000 ca.
Terreni a destinazione industriale e relativi fabbricati non funzionali all'esercizio dell'attività produttiva ed attigui alle aree di cui ai punti precedenti	Boffalora Sopra Ticino (Milano)	42.000 ca.
Unità immobiliari a destinazione residenziale	Magenta (Milano)	345 ca.

Sulle aree sopra descritte è iscritta ipoteca a favore di Banca Intesa S.p.A. in relazione al finanziamento a medio-lungo termine concesso a RED.IM ed utilizzato per rimborsare il debito nei confronti del Gruppo Reno De Medici.

Nei dati patrimoniali pro-forma al 31 dicembre 2005 la Proprietà Magenta-Boffalora è iscritta al *fair value* (come consentito dallo IAS 40) per un importo pari a Euro 23.903 migliaia mentre nella relazione semestrale al 30 giugno 2006 è iscritta per un importo pari a Euro 24.223 migliaia. Entrambi i suddetti valori sono stati ottenuti sulla base di perizie svolte da REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A., consulente specializzato indipendente.

Per maggiori informazioni al riguardo si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.5, e il Capitolo 10, Paragrafo 10.1.

8.2 Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono composte esclusivamente da migliorie e da impianti generali di pertinenza dei fabbricati descritti in precedenza.

8.3 Problematiche ambientali

Il riuso di aree industriali dismesse è spesso previsto dalla pianificazione comunale e deve avvenire con le adeguate garanzie di rispetto dell'ambiente e della normativa ambientale. Prima di dare avvio all'attività di riqualificazione di tali aree, la Società è tenuta ad effettuare la caratterizzazione del sito, volta a rilevare un potenziale inquinamento dello stesso, nonché la mappatura della presenza di materiali nocivi. Nel caso di esito positivo di tali analisi ed in considerazione di quanto previsto dalla disciplina in materia di bonifiche, la Società dovrà provvedere alla bonifica di tali aree così come allo smaltimento di materiali nocivi prima di poter dare avvio all'attività di riqualificazione urbana.

Sulle Proprietà Magenta-Boffalora e Ciriè, Reno De Medici ha incaricato la società Tecnitalia Servizi S.r.l. di effettuare una indagine sulla qualità dei suoli nonché la mappatura dei materiali nocivi.

Dalle indagini condotte non sono emersi, alla data del Prospetto Informativo, significativi impegni finanziari connessi ad attività di bonifica relative alle proprietà oggetto di verifica.

9. RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA

9.1 Situazione finanziaria

Per una descrizione della situazione finanziaria del Gruppo RDM Realty ed i principali fattori che l'hanno caratterizzata nell'esercizio si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10 del presente Prospetto Informativo.

9.2 Gestione operativa

9.2.1 *Informazioni riguardanti fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito derivante dall'attività della Società*

Come precisato nei Fattori di Rischio del presente Prospetto Informativo, la Società è priva di storia operativa e, pertanto, non essendo disponibili dati comparativi, non è possibile fornire una analisi dei fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito della Società.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Prima, sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.1.

9.2.2 *Variazioni sostanziali delle vendite o delle entrate nette*

Come precisato nei Fattori di Rischio del presente Prospetto Informativo, la Società è priva di storia operativa e, pertanto, non essendo disponibili dati comparativi, non è possibile fornire un'analisi delle variazioni sostanziali delle vendite nette.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Prima, sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.1.

9.2.3 *Politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica*

L'attività del Gruppo RDM Realty è influenzata dalla ciclicità tipica del mercato immobiliare ed, in particolare, i seguenti fattori potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività svolta dal Gruppo RDM Realty:

- variabili macroeconomiche quali il Prodotto Interno Lordo (PIL), il livello medio e la variabilità attesa della ricchezza disponibile, il livello medio e la variabilità attesa dell'inflazione, il livello medio della spesa per consumi e il livello dei tassi di interesse;
- fattori legati ad eventuali modifiche delle politiche di assetto del territorio e delle politiche ambientali ed al rilascio delle necessarie autorizzazioni, il cui ritardato ottenimento potrebbe provocarne una dilazione dei tempi e un aggravio dei costi;
- fattori che influenzano il livello di competitività del settore immobiliare con particolare riferimento ai costi di costruzione, manutenzione e ristrutturazione nonché alla normativa fiscale applicabile al medesimo settore.

L'attività di sviluppo comporta l'acquisizione di aree oggetto di riqualificazione urbanistica. Tale attività, oltre a richiedere investimenti di capitali, comporta un'attenta pianificazione dei costi e dei tempi di realizzazione, i quali possono essere influenzati dal verificarsi di eventi non originariamente previsti (come i ritardi nelle autorizzazioni o la modifica delle normative).

In generale, l'attività di investimento in proprietà immobiliari è soggetta a rischi legati alla valutazione delle proprietà stesse e della loro redditività potenziale ed alla corretta individuazione delle eventuali problematiche connesse agli immobili. Tali valutazioni possono essere inficiate da problemi originariamente non previsti o non rilevati in sede di *due diligence*. Tra questi potrebbero assumere significativa rilevanza quelli legati all'eventuale presenza di sostanze inquinanti, anche in considerazione degli specifici obblighi imposti dalla normativa di settore a carico sia del soggetto che ha cagionato l'inquinamento, sia del proprietario e del titolare di diritti reali sull'area inquinata.

10. RISORSE FINANZIARIE

10.1 Risorse finanziarie della Società

Le risorse finanziarie detenute dal Gruppo RDM Realty sono espresse esclusivamente in Euro.

Sulla base dei dati pro-forma al 31 dicembre 2005, l'indebitamento finanziario netto del Gruppo RDM Realty è pari ad Euro 39.837 migliaia e può essere dettagliato come segue:

- quanto ad Euro 32.000 migliaia si riferisce al debito di RED.IM verso Reno De Medici Iberica sorto in relazione al Contratto Preliminare;
- quanto ad Euro 3.949 migliaia si riferisce al debito di RED.IM verso Reno De Medici sorto in relazione all'acquisto di Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora avvenuto in data 19 dicembre 2005; e
- quanto ad Euro 3.888 migliaia si riferisce al debito esistente di RED.IM verso Reno De Medici.

Ad estinzione di tali debiti finanziari verso il Gruppo Reno De Medici, si segnala che, in data 27 aprile 2006 nell'ambito delle azioni previste per il rimborso del prestito obbligazionario avvenuto in data 4 maggio 2006 da parte di Reno De Medici International S.A., RED.IM ha provveduto a versare Euro 40.000 migliaia al Gruppo Reno De Medici. Per far fronte a tali impegni finanziari, RED.IM ha stipulato con Banca Intesa S.p.A.:

- un finanziamento a medio-lungo termine di complessivi Euro 20.000 migliaia, articolato in una *tranche* fondiaria di Euro 16.000 migliaia ed in una *tranche* di Euro 4.000 migliaia, entrambe con rimborso in unica soluzione a 5 anni e garantite, tra l'altro, da ipoteca sulla Proprietà Magenta-Boffalora e da fideiussione che verrà concessa da RDM Realty; e
- un finanziamento a breve termine di complessivi Euro 20.000 migliaia con rimborso in unica soluzione a 12 mesi garantito da una fideiussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. esclusivamente per conto ed a rischio di Alerion e senza ricorso su RED.IM.

Al 30 giugno 2006 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo RDM Realty è pari ad Euro 40.116 migliaia di cui Euro 20.707 migliaia con scadenza a breve termine ed Euro 19.409 migliaia con scadenza a medio lungo termine.

L'indebitamento finanziario netto a breve termine è composto da attività finanziarie correnti per Euro 263 migliaia e passività finanziarie correnti per Euro 20.970 migliaia.

Le attività finanziarie correnti sono composte da disponibilità di conto corrente non vincolate.

Le passività finanziarie correnti sono costituite per Euro 20.121 migliaia dalla parte a breve termine del suddetto finanziamento ottenuto da Banca Intesa S.p.A. inclusivo dei relativi ratei per interessi e per Euro 758 migliaia da debiti finanziari verso Reno De Medici relativi al saldo del conto corrente di *cash pooling* alla data di scissione nonché ad un finanziamento a breve termine con scadenza al 31 dicembre 2006 e regolato a tassi di mercato, concesso dalla stessa Reno De Medici a RED.IM per un importo pari a Euro 500 migliaia. Includono inoltre 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*. Si segnala infatti che a copertura del rischio di tasso di interesse sulla tranche a medio-lungo termine del suddetto finanziamento, RED.IM ha stipulato con Banca Intesa S.p.A. due contratti di strumenti derivati e rispettivamente, un contratto di *Interest Rate Swap*, con l'intento di trasformare i tassi da variabili a fissi e, un contratto di *Interest Rate Cap*, con l'intento di fissare un limite massimo ai tassi passivi dovuti.

L'indebitamento finanziario netto a medio lungo termine è composto da attività finanziarie non correnti per Euro 73 migliaia e passività finanziarie non correnti per Euro 19.482 migliaia.

Le attività finanziarie non correnti includono la valutazione al *fair value* della parte non corrente degli strumenti derivati ed in particolare si riferiscono alla quota a medio-lungo termine relativa al contratto di *Interest Rate Cap*.

Le passività finanziarie non correnti sono costituite dalla 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. Includono inoltre la valutazione al *fair value* della parte non corrente relativa al contratto di *Interest Rate Swap*.

Ulteriori risorse finanziarie, per un massimo di Euro 50.000 migliaia, saranno raccolte tramite l'Aumento di Capitale e la connessa Offerta oggetto del presente Prospetto Informativo.

Si ricorda che l'Offerta è assita da impegni di sottoscrizione e di garanzia per un importo pari al controvalore massimo complessivo dell'Aumento di Capitale (Euro 50 milioni) (si veda la Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.4).

Si ricorda altresì che i proventi derivanti da tale Aumento di Capitale verranno utilizzati, quanto ad Euro 20.000 migliaia per rimborsare anticipatamente la *tranche* del suddetto finanziamento garantita da fideiussione bancaria procurata da Alerion, e per il residuo a fronteggiare le esigenze finanziarie correlate alle strategie di crescita esterna del Gruppo RDM Realty (si veda la Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.4).

10.2 Flussi di cassa

Come precisato nell'apposita Sezione sui Fattori di Rischio del presente Prospetto Informativo, la Società è priva di storia operativa e pertanto non è stato predisposto il rendiconto finanziario pro-forma.

Nella relazione semestrale è stato predisposto il rendiconto finanziario relativo al periodo 21 giugno 2006 - 30 giugno 2006 di cui si segnala la scarsa significatività ai fini dell'analisi dei flussi di cassa.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Prima, sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.1.

10.3 Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento

Si veda il Paragrafo 10.1 di cui sopra del presente Prospetto Informativo.

10.4 Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie

Il finanziamento a medio-lungo termine concesso da Banca Intesa S.p.A. prevede vincoli ed impegni a carico del beneficiario, con relative soglie di tolleranza, tipici per finanziamenti di tale tipologia tra cui limitazione all'assunzione di indebitamento ulteriore, alla concessione di garanzie (c.d. *negative pledge*), alla vendita di attività *core* (il cui ricavato sarà destinato al rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento), all'effettuazione di investimenti ed alle operazioni di finanza straordinaria.

Con riferimento alla parte fondiaria del finanziamento, è previsto altresì, a partire dal 30 giugno 2007, il mantenimento del rapporto tra debito residuo e valore di mercato degli *asset* a garanzia ad un valore non superiore a 0,8. Al 30 giugno 2006, tale rapporto era inferiore al limite stabilito.

10.5 Fonti di finanziamento

L'Offerta è assistita da impegni di sottoscrizione e di garanzia per un importo pari al controvalore complessivo massimo dell'Aumento di Capitale (Euro 50 milioni).

In particolare, mentre Alerion, socio di maggioranza relativa dell'Emittente, e la controllata IBI S.p.A. hanno assunto impegni di sottoscrizione e garanzia per un ammontare complessivo di Euro 20.000 migliaia, i restanti Euro 29.358 migliaia circa saranno garantiti da un consorzio di garanzia coordinato e diretto da Efibanca e MPS Finance che hanno sottoscritto il relativo contratto di garanzia in data 7 settembre 2006. Tale contratto di garanzia prevede che gli obblighi di garanzia di Efibanca e MPS Finance siano subordinati al verificarsi di alcune condizioni e vengano meno qualora intervengano una serie di circostanze straordinarie dalle quali derivino radicali mutamenti del quadro economico finanziario generale ovvero di quello specifico di RDM Realty. Qualora si dovessero verificare tali circostanze, fermo restando l'impegno di sottoscrizione e garanzia assunto da Alerion e dalla controllata IBI S.p.A. per l'ammontare complessivo pari ad Euro 20.000 migliaia, la Società potrebbe dover ricorrere a fonti di finanziamento bancarie integrative per finanziare i singoli progetti di sviluppo futuri.

Successivamente all'Aumento di Capitale oggetto del presente Prospetto Informativo, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in caso di esito positivo della relativa *due diligence* che si prevede possa essere conclusa entro il mese di ottobre 2006, sottoporrà all'Assemblea Straordinaria della Società la delibera per l'approvazione di un secondo aumento del capitale, per un ammontare di ulteriori Euro 20.000 migliaia, funzionale alla programmata acquisizione da parte di RDM Realty dell'intero capitale sociale di Adriatica Turistica e necessario per l'emissione delle azioni di RDM Realty di cui è prevista l'assegnazione agli azionisti di Adriatica Turistica quale parte del corrispettivo.

L'integrazione con tale società trae origine dalla volontà di diversificare l'attività di RDM Realty nel settore turistico e dell'intrattenimento, dotando altresì la Società di attività già avviate e produttive di reddito. La Società prevede di poter portare a termine la menzionata integrazione entro la fine del mese di dicembre 2006.

Per ulteriori informazioni su Adriatica Turistica si rinvia a quanto descritto in precedenza, Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3 e Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3.

11. RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE D'USO

11.1 L'attività di ricerca e sviluppo

L'attività di ricerca e sviluppo, in quanto tale, non risulta significativa in relazione al settore in cui opera il Gruppo RDM Realty.

11.2 Brevetti e licenze d'uso

L'utilizzo di brevetti e licenze d'uso non risulta particolarmente significativo in relazione al settore di attività del Gruppo RDM Realty.

12. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

12.1 Tendenze significative recenti nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita dalla chiusura dell'ultimo esercizio fino alla data del Prospetto Informativo

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

12.2 Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società almeno per l'esercizio in corso

Fatto salvo quanto descritto nel precedente Paragrafo Programmi Futuri e Strategie alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo la Società non registra tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo RDM Realty per l'esercizio in corso (si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3).

Per completezza di informativa, si segnala di seguito il contenuto della Legge 4 agosto 2006, n. 248, con esclusivo riferimento al nuovo regime delle locazioni e delle cessioni di immobili.

12.2.1 Legge 4 agosto 2006, n. 248

Con l'entrata in vigore della Legge 4 agosto 2006, n. 248, pubblicata in G.U. in data 11 agosto 2006, con supplemento ordinario 183/L (la "**Legge 248/06**"), recante la conversione – con modificazioni – del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, pubblicato in G.U. in data 4 luglio 2006, n. 153, alla data del Prospetto Informativo la vendita e la locazione di fabbricati diversi da quelli strumentali che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni ("**fabbricati strumentali**") rientrano tra le operazioni esenti ai fini dell'imposta sul Valore Aggiunto, fatte salve le ipotesi di seguito illustrate.

In particolare, le modifiche introdotte dalla novella legislativa, possono essere così sintetizzate:

- applicazione di un regime di esenzione IVA generalizzato alle cessioni e locazioni di fabbricati diversi da quelli strumentali ("**fabbricati ad uso residenziale**");
- imponibilità delle cessioni di fabbricati (strumentali o ad uso residenziale) costruiti o assoggettati ad interventi di recupero da meno di quattro anni (se effettuate dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito gli interventi di recupero);
- imponibilità IVA delle cessioni e delle locazioni di fabbricati strumentali poste in essere nei confronti di i) cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale non superiore al 25 per cento e ii) cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa arti o professioni;
- applicazione, con riferimento a fattispecie diverse da quelle di cui al punto precedente, di un regime opzionale per l'imponibilità delle cessioni e delle locazioni di fabbricati strumentali; l'opzione può essere esercitata dal cedente/locatore nel relativo atto/contratto di cessione/locazione;
- esclusione della rettifica di cui all'art. 19-bis 2, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, per il recupero dell'IVA detratta relativamente a i) fabbricati ad uso residenziale detenuti alla data

- del 4 luglio 2006 e ii) fabbricati per i quali entro la predetta data è spirato il termine di 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero;
- applicazione della rettifica di cui all'art. 19-bis 2, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, per il recupero dell'IVA detratta relativamente a fabbricati strumentali, limitatamente agli immobili per i quali il cedente/locatore non ha esercitato l'opzione per l'imponibilità;
 - applicazione dell'imposta di registro dell'1 per cento sulle locazioni di fabbricati strumentali, ancorché assoggettate ad IVA;
 - obbligo di presentazione di apposita dichiarazione per l'applicazione dell'imposta di registro per i contratti di locazione di fabbricati strumentali in corso al 4 luglio 2006; nella stessa dichiarazione le parti potranno esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA;
 - applicazione, di una *transfer tax* (ipo-catastale) del 4 per cento sui trasferimenti di fabbricati strumentali, anche se assoggettati ad IVA; tale percentuale è ridotta alla metà (2 per cento) per le operazioni di cui siano parte fondi immobiliari chiusi ovvero imprese di locazione finanziaria, ovvero banche e intermediari finanziari di cui agli articoli 106 e 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria. Tale riduzione si applica a decorrere dal 1° ottobre 2006.

12.2.2 Possibili effetti della Legge 248/06 sull'attività della Società

Sulla base delle previsioni della Legge 248/06, il nuovo regime delle locazioni e delle cessioni di immobili, siano essi strumentali o destinati ad uso residenziale, non comporterà effetti sostanziali, economici, patrimoniali e finanziari, riferiti alle operazioni immobiliari intervenute fino alla data del presente Prospetto Informativo.

13. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

La Società provvederà ad adeguare il proprio Statuto in base ai termini e alle modalità previste dalla Legge sul Risparmio.

13.1 Informazioni circa gli organi amministrativi, di direzione e di vigilanza, i soci e gli alti dirigenti

13.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto della Società, l'amministrazione di RDM Realty è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri che durano in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2008. Lo Statuto della Società contempla, inoltre, la possibilità di elevare i membri del Consiglio di Amministrazione fino ad un massimo di 9 componenti.

Nella tabella seguente sono riportati i nomi dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società.

Nome e Cognome	Carica	Domicilio
Giuseppe Garofano	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Milano, Via Durini 18
Valerio Fiorentino	Amministratore delegato	Milano, Via Durini 18
Amedeo Brunello	Consigliere indipendente	Milano, Via Durini 18
Vincenzo Nicastro	Consigliere indipendente	Milano, Via Durini 18
Carlo Peretti	Consigliere indipendente	Milano, Via Durini 18

I Consiglieri Amedeo Brunello, Carlo Peretti e Vincenzo Nicastro sono consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina.

Il compenso annuo complessivo spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è stato stabilito per un importo pari ad Euro 50.000.

Di seguito sono illustrate le informazioni più significative circa l'esperienza professionale del Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché degli Amministratori in carica alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo.

Giuseppe Garofano, nato a Nereto (Teramo) nel 1944, si è laureato in Ingegneria Chimica al Politecnico di Milano e diplomato alla SDA Bocconi nel 1972.

Comincia la sua attività professionale come ingegnere di processo presso la Montedison, quindi passa a lavorare per l'Istituto Mobiliare Italiano (IMI).

È stato Vice Presidente e Amministratore delegato di Iniziativa Meta e Presidente della Montedison.

Già consigliere, tra gli altri, di importanti istituti di credito e assicurativi quali Fondiaria S.p.A. e Milano Assicurazioni S.p.A., RAS, Deutsche Bank Italia, Mediobanca - Banca per il Credito Finanziario S.p.A., è stato, altresì, membro dell'*Advisory Board* della EBRD (European Bank for Reconstruction and Development).

Attualmente è Presidente del Consiglio di Amministrazione di Reno De Medici e Vice Presidente di Alerion, nonché consigliere, tra le altre, in Efibanca e consigliere con delega in Sviluppo del Mediterraneo S.p.A..

Valerio Fiorentino, nato a Napoli nel 1965, si è laureato in Economia e Commercio presso la LUISS di Roma ed è abilitato alla professione di dottore commercialista.

Inizia la sua esperienza professionale nell'ambito della direzione crediti dell'Istituto Mobiliare Italiano (IMI), in qualità di analista finanziario e responsabile commerciale a favore delle piccole e medie imprese (PMI).

Ha ricoperto il ruolo di responsabile dei *rating corporate* in Itarating DCR, per poi operare nel settore *corporate finance*, quale dirigente di IBI S.p.A..

Attualmente è Amministratore delegato di RED.IM, nonché consigliere di alcune società industriali e finanziarie controllate e/o partecipate da Alerion Industries, tra cui Real Estate Asset Management SGR S.p.A., società di gestione del risparmio, facente parte del gruppo Alerion, e specializzata nella promozione e gestione di fondi di investimento immobiliari. Inoltre è consigliere di amministrazione di Bibione Terme S.p.A. società controllata al 54% da Adriatica Turistica.

Amedeo Brunello, nato a Chioggia (Venezia) nel 1943, si è laureato in Economia e Commercio.

Opera nel settore immobiliare e finanziario nell'ambito dello sviluppo di iniziative urbanistiche, recupero, ristrutturazione e commercializzazione, attraverso diverse partecipazioni, dirette e indirette, in società immobiliari, quali ad esempio FIMI Finanziaria Immobiliare Italia S.r.l., di cui è anche Amministratore Unico.

Attualmente è Amministratore Unico di diverse società immobiliari, quali Immobiliare del Campo S.r.l., Housing Marconi S.r.l., Open Real Estate S.r.l..

Carlo Peretti nato a Firenze nel 1930 si è laureato in Ingegneria Elettronica al Politecnico di Torino.

Comincia la sua esperienza professionale nel 1953 presso la Fatme Ericsson, nell'ambito della progettazione e produzione di centrali telefoniche.

Ha lavorato presso la Ing. C. Olivetti & C. S.p.A. e dal 1959 presso la Divisione Olivetti Computers, dove ha ricoperto diverse cariche tra cui anche quella di Amministratore delegato e Direttore Generale e, dal 1985 al 1997, quella di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Ha partecipato alla ristrutturazione di aziende in difficoltà come il Gruppo Rizzoli Corriere della Sera (RCS MediaGroup) dove ha ricoperto la carica di Vice Presidente, e le Cartiere Sottrici Binda S.p.A., nella qualità di Presidente.

Attualmente ricopre diverse cariche, tra cui quella di Presidente di Vodafone Omnitel N.V., consigliere di Reno De Medici, Risanamento S.p.A., Data Service S.p.A. e Gancia S.p.A..

È membro del Comitato di Sorveglianza di Equinox Fondo Investimenti.

Vincenzo Nicastro, nato a Roma nel 1947, si è laureato in Giurisprudenza ed è abilitato all'esercizio della professione forense.

Autore di diverse pubblicazioni in materia fallimentare e del commercio, è stato componente della commissione incaricata di redigere la nuova normativa sul sistema distributivo.

Attualmente è Presidente del Consiglio di Amministrazione di RED.IM nonché membro del Consiglio di Amministrazione di Reno De Medici; è inoltre sindaco effettivo di diverse società, tra cui Sintech S.p.A. (Gruppo Autostrade) e di primari istituti di credito quali Unicredito Italiano S.p.A. e UniCredit Banca d'Impresa S.p.A..

È Presidente del Collegio Sindacale di My Way Airlines S.r.l. ed è Presidente del Comitato di Sorveglianza della Filati Bertrand S.p.A. in Amministrazione Straordinaria.

Attualmente svolge incarichi di consulenza per conto di Enti pubblici e privati nel campo delle ristrutturazioni e salvataggi aziendali.

Nella tabella che segue, sono indicate le principali cariche ricoperte negli ultimi cinque anni in organi di amministrazione, direzione o vigilanza di altre società dai membri del Consiglio di Amministrazione della Società.

Nome e Cognome	Carica/Ruolo	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
Giuseppe Garofano	Presidente Consiglio di Amministrazione	Reno De Medici	-
	Vice Presidente	Alerion	-
	Consigliere	CBM S.p.A.	-
	Consigliere	Efibanca S.p.A.	-
	Consigliere	Eurovision Partecipazioni S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Fondazione Matarelli	-
	Consigliere	Nelke S.r.l.	-
	Consigliere	Partecipazioni Italiane S.p.A.	-
	Consigliere	Solidarietà Nuova Cooperativa Sociale	-
	Consigliere con delega	Telelombardia S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Sviluppo del Mediterraneo S.p.A.	-
	Consigliere	Università Campus Bio-medico di Roma	-
	Consigliere	Bonaparte 48 S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Bormioli Finanziaria S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Bormioli Rocco e Figlio S.p.A.	Cessato
Consigliere	Europoligrafico S.p.A.	Cessato	
Valerio Fiorentino	Consigliere	Alerion	-
	Consigliere	Real Estate Asset Management SGR S.p.A.	-
	Consigliere	Mirant Italia S.r.l.	-
	Consigliere	RED.IM S.r.l.	-
	Consigliere	Bibione Terme S.p.A.	-
	Consigliere	Mirant Generation San Severo S.r.l.	Cessato
	Consigliere	Mirant Generation Portogruaro S.r.l.	Cessato
	Consigliere	IBI S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Idea Impresa S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Giugno Due 87 S.r.l.	Cessato
	Consigliere	Noal Investimenti S.p.A.	Cessato
	Amedeo Brunello	Presidente Consiglio di Amministrazione	Alerion Real Estate S.p.A.
Consigliere		Alerion	Cessato
-		Alerion	Socio
Amministratore Unico		FIMI Finanziaria Immobiliare Italia S.r.l.	Socio
-		Finab 43 S.r.l.	Socio
-		Immobiliare Larga S.r.l.	Socio
-		Immobiliare Galluzzi S.r.l.	Socio
Amministratore Unico		Immobiliare del Campo S.r.l.	Socio
-		Immobiliare Piazza di Spagna S.r.l.	Socio
Amministratore Unico		Housing Marconi S.r.l.	Socio-tramite Immobiliare Piazza di Spagna S.r.l.
Amministratore Unico		Open Real Estate S.r.l.	Socio-tramite Housing Marconi S.r.l.
-		F.A. Real Estate S.r.l.	Socio
-		FIMI Casa S.r.l.	Socio
Amministratore Unico		FIMI Real Estate S.r.l.	Società cessata
Amministratore Unico		Arcadia S.r.l.	Cessato
Amministratore Unico		Homeland Services de Consultoria Lda	Cessato
Consigliere		Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	Cessato
Presidente Consiglio di Amministrazione	Immobiliare Villa Miani S.r.l.	Cessato	

Nome e Cognome	Carica/Ruolo	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
Carlo Peretti	Presidente Consiglio di Amministrazione	Vodafone Omnitel N.V.	-
	Presidente Consiglio di Amministrazione	Aster Termo Impianti S.p.A.	-
	Presidente Consiglio di Amministrazione	B.T.S. S.p.A.	-
	Vice Presidente Consiglio di Amministrazione	Reno De Medici	-
	Consigliere	Bull S.p.A.	-
	Consigliere	Consorzio Cefriel	-
	Consigliere	Fondazione Giovanni Lorenzini	-
	Consigliere	Gancia S.p.A.	-
	Consigliere/Membro del Comitato Esecutivo	ISPI S.p.A.	-
	Membro del Comitato di Sorveglianza	Equinox Fondo Investimenti	-
	Consigliere	Risanamento S.p.A.	-
Consigliere	Data Service S.p.A.	-	
Vincenzo Nicastro	Consigliere	Reno De Medici S.p.A.	-
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	RED.IM S.r.l.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	My Way Airlines S.r.l.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Schiapparelli Pikenz S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	BAIA CHIA Hotels S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	CHIA Hotels & Resorts S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	COSUD S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	UniCredit Banca d'Impresa S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Unicredito Italiano S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Sintech S.p.A. (Gruppo Autostrade S.p.A.)	-
	Sindaco effettivo	Schiapparelli 1824 S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Nutritionals Schiapparelli S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	STIM S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	CHIA INVEST S.p.A.	-
	Presidente del Comitato di Sorveglianza	Filati Bertrand S.p.A. in Amministrazione straordinaria	-
	Sindaco effettivo	Granarolo S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	CARIVERONA Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza, Belluno e Ancona Banca S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	SIOA Società Italiana Organismo di Attestazione S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Technocasa Franchising S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Serenissima Infracom S.p.A.	Cessato
Sindaco effettivo	Centrale del Latte di Milano S.r.l.	Cessato	
Presidente Consiglio di Amministrazione/ Presidente del Collegio Liquidatori	INMA S.p.A.	Cessato	
Commissario Straordinario	Gruppo Mandelli in Amministrazione straordinaria	Cessato	

Altre informazioni

Alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo non esistono rapporti di parentela tra i membri del Consiglio di Amministrazione.

Alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo i membri del Consiglio di Amministrazione: (i) nei cinque anni precedenti non hanno riportato condanne penali in relazione ai reati di frode; (ii) non sono stati mai associati in alcuna situazione di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione; e (iii) non hanno subito – nei cinque anni precedenti – incriminazioni ufficiali da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali), né hanno a proprio carico eventuali interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi amministrazione, di direzione o di vigilanza o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

13.1.2 Collegio Sindacale

Ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto della Società, il controllo interno della Società è affidato ad un Collegio Sindacale composto da 5 membri, tre dei quali effettivi e due supplenti che durano in carica per tre esercizi e scadono alla data della prima Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio.

Il compenso spettante ai membri del Collegio Sindacale è determinato dall'Assemblea della Società, sulla base delle tariffe minime previste dall'Ordine dei dottori commercialisti.

Nella tabella seguente sono riportati i nomi dei componenti del Collegio Sindacale della Società.

Nome e Cognome	Carica	Domicilio
Carlo Tavormina	Presidente del Collegio Sindacale	Milano, Via Durini 18
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo	Milano, Via Durini 18
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo	Milano, Via Durini 18
Antonio Liberato Toscano	Sindaco supplente	Milano, Via Durini 18
Myrta de'Mozzi	Sindaco supplente	Milano, Via Durini 18

Di seguito sono illustrate le informazioni più significative circa l'esperienza professionale dei membri del Collegio Sindacale.

Carlo Tavormina, nato a Roma nel 1964, si è laureato in Economia e Commercio. È dottore commercialista e Revisore Contabile.

Attualmente svolge attività di consulenza ed assistenza in materia societaria e tributaria, anche nell'ambito di operazioni societarie straordinarie. È Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) presso le sezioni VI e XI Civile del Tribunale di Milano e Perito Estimatore per la sezione VIII Civile del medesimo Tribunale di Milano.

Svolge la carica di Sindaco effettivo in alcune società quotate, tra cui, Reno De Medici, Enertad S.p.A., Brioschi Finanziaria S.p.A., Bastogi S.p.A., e in società non quotate, tra le quali Brioschi Trading Immobiliare S.p.A., Banca MB S.p.A., Sviluppo del Mediterraneo S.p.A., Eurovision Partecipazioni S.p.A., Tel Lombardia S.p.A.; è inoltre Presidente del Collegio Sindacale in alcune società, tra le quali Omnia Sim S.p.A. e Real Estate Asset Management SGR S.p.A..

Fabrizio Colombo, nato a Verona nel 1968, si è laureato in Economia Aziendale. È dottore commercialista e Revisore dei Conti.

Ha svolto attività di revisione, consulenza amministrativa ed organizzazione contabile presso la società di revisione Arthur Andersen S.p.A. di Milano; attualmente è socio dello Studio Vitali Romagnoli Piccardi e Associati dove si occupa prevalentemente di consulenza fiscale con riferimento a finanza strutturata e di operazioni di fusioni e acquisizioni.

Autore di alcune pubblicazioni in materia fiscale, attualmente è Presidente del Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Crocefisso S.p.A. e Consigliere di Brioschi S.p.A., nonché sindaco effettivo di diverse società industriali e finanziarie, anche quotate, tra le quali Geox Group S.p.A., Finarvedi S.p.A., Cartesio Alternative Investment SGR S.p.A. e F.C. Internazionale Milano S.p.A..

È anche Presidente del Collegio Sindacale di LIR S.r.l., Domicapital S.r.l., Alto Partners SGR S.p.A. e Geox S.p.A..

Laura Guazzoni, nata a Milano nel 1965, si è laureata in Economia e Commercio. È dottore commercialista, Revisore Contabile e Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) presso il Tribunale di Milano.

Consulente in materia economica e di gestione delle imprese, finanza aziendale e mercati mobiliari, attualmente collabora con lo Studio Professionale Pivato.

È sindaco effettivo in diverse società di capitali tra le quali Lauro 12 S.p.A., Agricola Montiverdi S.r.l. e Tecnovalore S.p.A..

È inoltre professoressa presso l'Università L. Bocconi di Milano.

Antonio Liberato Tuscano, nato a Milano nel 1965, si è laureato in Economia Aziendale. È dottore commercialista, Revisore Contabile e Consulente Tecnico d'ufficio (CTU) presso il Tribunale di Milano.

È sindaco supplente in diverse società nonché Amministratore Unico tra le altre in TS Management S.r.l. e STC Immobiliare S.r.l..

Myrta de'Mozzi, nata a Vicenza nel 1971, si è laureata in Economia e Commercio. È dottore commercialista e Revisore Contabile.

Consulente in materia fiscale e tributaria, svolge la propria attività in materia di dichiarazioni fiscali, contabilità e bilanci procedure concorsuali ed operazioni societarie straordinarie.

Attualmente svolge la carica di sindaco effettivo in IBI S.p.A., CAM - Cartiera Alto Milanese S.p.A. e Alerion Real Estate S.p.A..

Nella tabella che segue, sono indicate le cariche (considerate rilevanti rispetto alla Società) ricoperte negli ultimi cinque anni in organi di amministrazione, direzione o vigilanza di altre società dai membri del Collegio Sindacale della Società.

Nome e Cognome	Carica	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
Carlo Tavormina	Presidente del Collegio Sindacale	Omnia Sim S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Real Estate Asset Management SGR S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Reno Logistica S.p.A. in Liquidazione	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Emmaus Pack S.r.l.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Ati Packaging S.r.l.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Ostro S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Aticarta S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Reno De Medici	-
	Sindaco effettivo	Bastogi S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Brioschi Finanziaria S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Brioschi Trading Immobiliare S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Termica Boffalora S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	G.D.A. - Generale Derrate Alimentari S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Forumnet Eventi S.p.A. in Liquidazione	Cessato
	Sindaco effettivo	Bright S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Raggio di Luna S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Kolaze & Ghelon S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Banca MB S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Brianza Salumi S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	Enertad S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Mediapason S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Sviluppo del Mediterraneo S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Telelombardia S.p.A.	-
	Consigliere	Nelke S.r.l.	-
	Consigliere	Italian Equity Holding Company Iteq S.c.a.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Miramare S.r.l.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	Europoligrafico S.p.A.	Cessato
Presidente del Collegio Sindacale	Frangipani Invest S.r.l.	Cessato	

Nome e Cognome	Carica	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
	Presidente del Collegio Sindacale	Petra S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	Noal Investimenti S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	All Events S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Boscossarda S.p.A. in Liquidazione	Cessato
	Sindaco effettivo	Costem S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Sintesi S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Leonarda S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Rada S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Pantheon Iniziative Commerciale S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Cairoli S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Antares Immobiliare Italia S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Poloshow S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Risanamento Napoli S.p.A.	Cessato
	Sindaco supplente	S.N.F. Acque Italia S.p.A.	-
	Sindaco supplente	Itichimica S.r.l.	-
	Sindaco supplente	Eurodefi Italia S.p.A.	-
	Revisore dei Conti	Associazione Italia - Francia	-
Fabrizio Colombo	Presidente Consiglio di Amministrazione	Immobiliare Crocefisso S.p.A.	-
	Consigliere	Brioschi Finanziaria S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	GTS Group S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	M.T.O. Modena Terminal Operator S.r.l.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	Alto Partners SGR S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Geox S.p.A.	-
	Presidente Collegio Sindacale	S.e.i.s. S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Domicapital S.r.l.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	LIR S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	Finarvedi S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Istituto Ganassini S.p.A. di ricerche biochimiche	-
	Sindaco effettivo	Bioclin S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	B2 Biscom S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Cartesio Alternative Investment SGR S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Generale di Costruzioni S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Ipack-Ima S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Ora Elettrica S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Rational Softwer Italia S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	Tony Kart S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	Acciaieria Arvedi S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Lenovo (Italy) S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	Wortec S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	Signoressa Immobiliare 2002 S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Geox Group S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Sap Italia Consulting S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	F.C. Internazionale Milano S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	QuattropiùUno S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Polaris S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Qualto S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Beauty Estetica e Cosmesi S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	DIBI S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	Genolla S.r.l.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	HSBC SGR (Italia) S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	BFT Holding S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	BFT S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	MINT S.r.l.	Cessato

Nome e Cognome	Carica	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
	Presidente del Collegio Sindacale	Immobiliare FM S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	Regina Holding S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	E Bisnews S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	IBM Semea Sud S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	W.T.C. World Trade Center Italy S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	API CAPITAL S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Mobilmat S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Polo Show S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Bibby Sterilin	Cessato
	Sindaco effettivo	LM Alternative Investment SGR S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Frangipani Invest S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Antares Immobiliare Italia S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Brioschi Trading Immobiliare S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Cairoli S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Milano Fiori 2000 S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Sportsette S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Futuraria S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Società Palazzo del Ghiaccio S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Baltica S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Bastogi S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Brioschi Finanziaria S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Immobiliare Solferino 28 S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Multivendor Services S.r.l.	Cessato
	Sindaco supplente	E-bismedia S.p.A.	-
Laura Guazzoni	Presidente del Collegio Sindacale	Agricola Montiverdi S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	COFIFAST. S.r.l.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	D'Anjò Consulting S.p.A.	-
	Sindaco supplente	Emittenti Titoli S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Laika Caravans S.p.A.	-
	Sindaco supplente	SMA S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Staff Italia S.r.l.	-
	Sindaco effettivo	Tecnovalore S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Lauro 12 S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Auction.it S.p.A.	Cessato
	Sindaco supplente	Banca Popolare di Sesto San Giovanni S.p.A.	Cessato
	Sindaco supplente	Emmegiesse S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	FDS Impianti S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Foster Hollywood S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Idea Impresa S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Policarbo S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Policarbo Enegia S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Progetti Industriali S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Smarfin S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	Termoraggi Global Services S.p.A.	Cessato
	-	Borgonuovo Consulenza e Finanza d'Impresa S.r.l. in liquidazione (già Borgonuovo Consulenza e Finanza d'Impresa S.p.A.)	Socio
	Sindaco supplente	Clessidra Infrastrutture SGR S.p.A.	-
	Sindaco supplente	Clessidra SGR S.p.A.	Cessato
Antonio Liberato Tuscano	Amministratore Unico	SI.RE. S.r.l.	-
	Amministratore Unico	Immobiliare L&D S.r.l.	-
	Amministratore Unico	STC Immobiliare S.r.l.	-
	Amministratore Unico	TS Management S.r.l.	-
	Consigliere	INK Graphics Communication S.r.l.	-

Nome e Cognome	Carica	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
	Liquidatore	Immobiliare Maria T. S.r.l. in liquidazione	-
	Sindaco Supplente	ATP S.p.A.	-
	Sindaco Supplente	Seagram Italia S.p.A.	-
	Sindaco Supplente	Roan S.r.l.	-
	Sindaco Supplente	Magnetic Media Network S.p.A.	-
	Presidente del Collegio Sindacale	Annibianchi Progetti Società Cooperativa Sociale a r.l.	Società cessata
	-	X-Five Elaborazione dati di Vaccarella Gianfranco & C. S.a.s.	Socio accomandante-società cessata
	-	Anelli 2 Immobiliare S.a.s. di Francesco Miredi & C.	Socio accomandante
	Sindaco effettivo	Azienda Ospedaliera San Paolo di Milano	-
	Sindaco supplente	Hach Lange S.r.l.	-
Myrta de'Mozzi	Sindaco effettivo	IBI S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	CAM-Cartiera Alto Milanese S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	Alerion Real Estate S.p.A.	-
	Sindaco effettivo	I.E.S. S.r.l.	Cessata
	Sindaco supplente	Reno Logistica S.p.A. in liquidazione	-
	Sindaco supplente	EMMAUS Pack S.r.l.	-
	Sindaco supplente	Enertad S.p.A.	-
	Sindaco supplente	Omnia SIM	-
	Sindaco supplente	Banca M.B. S.p.A.	-
	Sindaco supplente	Reno De Medici	-

Altre informazioni

Alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo non esistono rapporti di parentela tra i membri del Collegio Sindacale.

Alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo i membri del Collegio Sindacale: (i) nei cinque anni precedenti non hanno riportato condanne penali in relazione ai reati di frode; (ii) non sono stati mai associati in alcuna situazione di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione; e (iii) non hanno subito – nei cinque anni precedenti – incriminazioni ufficiali da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali), né hanno a proprio carico eventuali interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi amministrativi, di direzione o di vigilanza o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

13.1.3 Principali dirigenti

Alla data di redazione del Prospetto Informativo, i principali dirigenti della Società sono l'Amministratore delegato (che ricopre ad *interim* la funzione di Responsabile della Direzione Attività Immobiliari) ed il Responsabile Finanziario, i quali prestano la loro attività lavorativa in base ad un rapporto di distacco da Alerion.

Si precisa che, per effetto di detto distacco, gli stessi non ricoprono ruoli operativi in Alerion.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.

13.2 Conflitto di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti

13.2.1 *Potenziali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale o dei dirigenti*

Salvo quanto descritto in precedenza, alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, l'Emittente non è a conoscenza di potenziali conflitti di interessi tra i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale o dei dirigenti della Società e la Società stessa.

13.2.2 *Accordi o intese dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale o dei dirigenti con i principali azionisti, clienti o fornitori dell'Emittente*

Alla data del Prospetto Informativo, fatto salvo il rapporto di distacco di cui al Paragrafo 13.1.3, l'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori, o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e i principali dirigenti siano stati scelti quali membri degli organi di amministrazione, di vigilanza o quali dirigenti.

13.2.3 *Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e dai dirigenti*

Alla data del Prospetto Informativo, i membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti non hanno stipulato accordi in merito al trasferimento dei titoli dell'Emittente dagli stessi eventualmente detenuti.

14. REMUNERAZIONI E BENEFICI

14.1 Compensi destinati ai componenti il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della Società

14.1.1 Consiglio di Amministrazione

In considerazione del fatto che la Società è di recente costituzione, i componenti del Consiglio di Amministrazione non hanno percepito, alla data di redazione del Prospetto Informativo, alcun compenso.

Alla luce delle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione della Società nel corso della seduta del 27 giugno 2006, il compenso annuo spettante ai membri del Consiglio, pari a complessivi Euro 50 migliaia per anno, è stato equamente ripartito tra i cinque Consiglieri nominati. Tenuto, inoltre, conto degli emolumenti aggiuntivi riconosciuti, ai sensi dell'art. 2389, comma 3, cod. civ., ai Consiglieri investiti di particolari cariche, i compensi complessivamente attribuiti sono determinati come segue:

Nome e Cognome	Carica	Compensi annui (Euro)
Giuseppe Garofano	Presidente del Consiglio di Amministrazione	30.000
Valerio Fiorentino	Amministratore delegato	50.000
Amedeo Brunello	Consigliere indipendente	30.000
Vincenzo Nicastro	Consigliere indipendente, Presidente del Comitato per la Remunerazione e i Piani di <i>Stock Options</i>	40.000
Carlo Peretti	Consigliere indipendente, Presidente del Comitato per il Controllo Interno	40.000

Si segnala, infine, che l'Amministratore delegato presta la sua attività lavorativa a favore della Società in base ad un rapporto di distacco da Alerion, a fronte di una retribuzione annua lorda pari a circa Euro 170.000.

14.1.2 Collegio Sindacale

In considerazione del fatto che la Società è di recente costituzione, i componenti del Collegio Sindacale non hanno percepito alcun compenso.

Il compenso annuo spettante ai membri del Collegio Sindacale sarà determinato sulla base delle tariffe professionali minime riferite all'Ordine dei dottori commercialisti.

14.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente o da sue società controllate per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi

Al 30 giugno 2006 la Società non avendo dipendenti non aveva accantonato alcun importo a titolo di trattamento di fine rapporto. Alla luce del citato distacco di due dirigenti da Alerion avvenuto il 3 luglio 2006 a partire da quella data la Società ha iniziato ad accantonare il trattamento di fine rapporto per i due dipendenti.

15. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

La Società, entro il termine di legge, modificherà il proprio Statuto in base alle disposizioni previste dalla Legge sul Risparmio.

15.1 Data di scadenza

Il Consiglio di Amministrazione della Società, nominato con delibera dell'Assemblea straordinaria di Reno De Medici in data 7 febbraio 2006, resterà in carica per un periodo di tre esercizi e scadrà alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2008.

15.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con la Società o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto

Alla data del Prospetto Informativo e fatto salvo quanto indicato al precedente Paragrafo 14.1.1, i componenti degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza della Società non hanno in essere alcun contratto di lavoro né con la Società, né con RED.IM.

15.3 Informazioni sul comitato per il controllo interno e sul comitato per la remunerazione e piani di *stock option* della Società

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 27 giugno 2006, ha deliberato l'istituzione di un Comitato per il Controllo Interno e di un Comitato per la Remunerazione e i piani di *stock option*, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina.

Sempre in ottemperanza a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 giugno 2006, ha provveduto, altresì, alla nomina quale Preposto al Controllo Interno del dott. Giuseppe Mario Ruscio, i cui compiti sono illustrati nel Manuale organizzativo e di *Corporate Governance* della Società.

Comitato per il Controllo Interno

A norma del Codice di Autodisciplina per le società quotate, il Comitato per il Controllo Interno è composto da amministratori non esecutivi, la maggioranza dei quali indipendenti, e ha funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione almeno nelle seguenti materie: (i) definizione delle linee di indirizzo del sistema dei controlli interni e verifica dell'adeguatezza, nonché dell'effettivo funzionamento di tale sistema; (ii) valutazione del piano di lavoro preparato dai soggetti preposti al controllo interno e ricezione delle relazioni periodiche degli stessi; (iii) valutazione, unitamente ai responsabili amministrativi della Società e ai revisori, dell'adeguatezza dei principi contabili utilizzati e della loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato; e (iv) valutazione delle proposte formulate dalle società di revisione per ottenere l'affidamento del relativo incarico, nonché valutazione del piano di lavoro predisposto per la revisione e dei risultati esposti nella relazione e nella lettera di suggerimenti.

In base a quanto disposto dal Codice di Autodisciplina per le società quotate, il Comitato per il Controllo Interno deve inoltre:

- riferire almeno semestralmente al Consiglio di Amministrazione, sull'attività svolta e sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno della Società e delle sue controllate; e
- svolgere gli ulteriori compiti che gli verranno affidati dal Consiglio di Amministrazione, particolarmente in relazione ai rapporti con la società di revisione.

Comitato per la Remunerazione e i piani di stock options

A norma del Codice di Autodisciplina per le società quotate, il Comitato per la Remunerazione e i piani di *stock options* è composto da amministratori non esecutivi, la maggioranza dei quali indipendenti.

Il Comitato per la Remunerazione e i piani di *stock options*: (i) elegge al suo interno il Presidente; (ii) si dota di un proprio regolamento interno di funzionamento; (iii) si riunisce su convocazione del Presidente o di chi ne fa le veci; e (iv) delibera all'unanimità.

Al Comitato per la Remunerazione e i piani di *stock options* sono attribuite le seguenti funzioni:

- formulare proposte al Consiglio, in assenza dei diretti interessati, per la remunerazione degli Amministratori che ricoprono particolare cariche, prevedendo, di norma, che una parte del trattamento economico complessivo dei medesimi sia legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e dal Gruppo ed eventualmente al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati; e
- su indicazione del Presidente, formulare proposte per la determinazione dei criteri per la remunerazione dell'alta direzione della Società e per l'adozione di eventuali piani di *stock options* o di assegnazione di azioni.

15.4 Dichiarazione che attesta l'osservanza da parte della Società delle norme in materia di governo societario vigenti

La Società osserva tutte le norme di legge in materia di governo societario vigenti in Italia e, ha inoltre, aderito interamente al Codice di Autodisciplina.

In particolare, con riferimento alle disposizioni previste dal Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty, in data 27 giugno 2006, ha adottato: (i) la procedura per il trattamento delle informazioni riservate e/o privilegiate, il codice *internal dealing* e la procedura sulle operazioni con parti correlate; e (ii) il Codice di Condotta e la procedura sugli obblighi informativi.

Inoltre, sempre in data 27 giugno 2006, sono stati informati i consiglieri presenti all'adunanza sulle modalità di avvio delle attività propedeutiche per la predisposizione del modello di organizzazione gestione e controllo ai sensi del D.lgs n. 231/01 e, a tale scopo, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha dato mandato all'Amministratore delegato per proseguire, avvalendosi a tal fine di consulenti terzi, nella predisposizione del modello di organizzazione gestione e controllo ai sensi del D.lgs n. 231/01.

16. DIPENDENTI

16.1 Numero dipendenti

Alla data di redazione del Prospetto Informativo, l'organico della Società fa affidamento su due dipendenti che prestano la loro attività lavorativa in base ad un rapporto di distacco da Alerion, in entrambi i casi, formalizzato in data 3 luglio 2006. Si precisa che, a seguito di detto distacco, nessuno dei due dipendenti ricopre ruoli operativi in Alerion.

In particolare, i due dipendenti, inquadrati con qualifica di dirigente, ricoprono rispettivamente le mansioni di Responsabile Finanziario e Responsabile della Direzione Attività Immobiliari. Si precisa che tale ultima funzione è ricoperta *ad interim* dall'Amministratore delegato.

Per quanto concerne la controllata RED.IM, si segnala che alla data del Prospetto Informativo, questa non ha dipendenti in organico.

L'attuale dimensione dell'organico riflette la recente venuta ad esistenza della Società e l'ampio ricorso all'*outsourcing*, come meglio descritto in seguito (si veda la Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.1).

16.1.1 Struttura organizzativa

La Società assume il ruolo di capogruppo operativa, con funzioni di coordinamento e di monitoraggio dell'attività delle partecipate, che viene svolto attraverso una struttura organizzativa snella, con ricorso all'*outsourcing* per lo svolgimento delle attività a maggior contenuto tecnico-specialistico.

In particolare, la struttura organizzativa è articolata nelle seguenti unità: Direzione Attività Immobiliari, funzione Amministrazione, Finanza e Controllo e funzione Affari Legali e Societari. Le funzioni amministrative, legali e societarie sono svolte anche a favore delle società controllate del Gruppo RDM Realty.

La Direzione Attività Immobiliari svolge le funzioni *Asset Management* e Coordinamento Tecnico ed è responsabile di sviluppare le opportunità di investimento, cessione e valorizzazione degli *asset*, nonché di eseguire le operazioni di acquisizione e cessione degli investimenti e di gestire i progetti di sviluppo dei beni acquistati. In particolare, attraverso l'Unità *Asset Management*, la Direzione Attività Immobiliari avrà, sia direttamente sia attraverso consulenti esterni, il compito di:

- monitorare l'andamento del mercato immobiliare, in particolare avendo riguardo ai comparti di specifico interesse;
- svolgere le attività di ottimizzazione del portafoglio, individuando le opportunità di investimento/cessione/locazione e conducendo analisi di convenienza economico-finanziaria in funzione degli obiettivi rischio-rendimento fissati dall'Alta Direzione; e
- dare supporto, per le attività di competenza, nell'ambito delle operazioni di investimento/disinvestimento.

Attraverso l'Unità di Coordinamento Tecnico, la Direzione è, invece, responsabile di coordinare consulenti esterni in relazione alle seguenti attività:

- sviluppo dei progetti di riqualificazione immobiliare, con particolare riguardo alle analisi di fattibilità tecnica e previsione dei costi di sviluppo;
- attività di *property management* e manutenzione del patrimonio immobiliare di proprietà;
- attività di *general contracting* commissionate a terzi; e
- gestione delle gare e dell'esecuzione dei contratti di appalto per opere commissionate a terzi.

Come sopra evidenziato, le attività a maggior contenuto tecnico-specialistico sono svolte in *outsourcing*. In tale contesto, la Società persegue l'obiettivo di intrattenere rapporti stabili con una rete di fornitori e consulenti esterni, i quali sono selezionati e coordinati dalla Direzione Attività Immobiliari.

Infine, alla funzione Amministrazione, Finanza e Controllo della Società fanno direttamente capo tutte le attività connesse alla funzione finanziaria, controllo di gestione, bilancio, rapporti con le Autorità di Vigilanza e di Mercato e informativa finanziaria, relative sia a RDM Realty, che alle società da questa controllate. La funzione amministrativa è gestita in *outsourcing* dalle strutture dell'azionista di maggioranza relativa (Alerion), con la supervisione e il coordinamento di un presidio interno alla Società ed avendo cura di predisporre opportune procedure volte a gestire le tematiche connesse agli abusi di mercato (c.d. *market abuse*) ed alla riservatezza delle informazioni. Inoltre, in funzione del progressivo avvio dell'operatività, la Società prevede di dotarsi di 4-5 risorse (2-3 per le Attività Immobiliari e 2 nell'area Finanza, Amministrazione e Controllo) oltre all'eventuale utilizzo di personale esterno.

A giudizio del *management* il ricorso all'*outsourcing* rappresenta una scelta organizzativa che consente una più efficace ed efficiente gestione del *business* del Gruppo RDM Realty, in particolare nei primi periodi di attività. Si segnala, di contro, che l'eventuale improvvisa interruzione dei rapporti instaurati con i fornitori di tali servizi in *outsourcing* potrebbe determinare uno scompenso organizzativo e gestionale per l'Emittente nel periodo necessario per selezionare e contrattualizzare rapporti con nuovi fornitori di tali servizi e/o inefficienze gestionali nel periodo iniziale dei rapporti con tali nuovi fornitori. Tuttavia, si ritiene che tale rischio sia sostanzialmente mitigato dalle procedure seguite nella selezione dei fornitori (tese a privilegiare l'affidabilità e la stabilità dei rapporti) e dalle tutele contrattualmente previste a beneficio dell'Emittente.

16.2 Partecipazioni azionarie e stock option

Alla data del Prospetto Informativo non sussistono accordi contrattuali o disposizioni statutarie che attribuiscono ai dipendenti della Società partecipazioni azionarie e piani di *stock option*.

16.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale della Società

Alla data del Prospetto Informativo non sussistono accordi contrattuali o disposizioni statutarie che attribuiscono ai dipendenti della Società una partecipazione al capitale o agli utili.

17. PRINCIPALI AZIONISTI

17.1 Principali azionisti della Società

Alla data del Prospetto Informativo, gli Azionisti, che secondo le risultanze del libro soci sono considerati rilevanti, sono indicati nella seguente tabella ⁽²⁾.

Società dichiarante	Azionista diretto	Titolo	Quota/Percentuale
Alerion	Alerion	Proprietà	26,078
I2 CAPITAL S.p.A.	I2 CAPITAL S.p.A.	Proprietà	3,385
Reno De Medici	Reno De Medici	Proprietà	2,786

17.2 Diritti di voto dei principali azionisti

La Società, in ottemperanza a quanto previsto dalla delibera di approvazione del progetto di Scissione deliberato dall'Assemblea straordinaria di Reno De Medici del 7 febbraio 2006 e dall'Assemblea speciale dei portatori di azioni di risparmio del 14 febbraio 2006, emette solamente azioni ordinarie.

Alla Data del Prospetto Informativo non esistono altre categorie di azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura.

17.3 Soggetto controllante la Società

Alla data del Prospetto Informativo, la Società non è, soggetta ad alcun controllo da parte di altre società.

17.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo della Società

Alerion e la controllata IBI S.p.A. hanno assunto impegni di sottoscrizione e garanzia per un ammontare complessivo di euro 20.000 migliaia. In particolare, Alerion, socio di maggioranza relativa dell'Emittente, ha assunto l'impegno di esercitare integralmente i Diritti di Opzione in proporzione alla propria partecipazione nella Società. IBI S.p.A., società interamente controllata da Alerion, ha garantito la sottoscrizione delle Azioni non sottoscritte corrispondenti ai Diritti di Opzione eventualmente non esercitati, per un numero di Azioni corrispondente ad un controvalore massimo pari alla differenza tra Euro 20.000 migliaia e il controvalore delle Azioni che saranno sottoscritte da Alerion ai sensi dell'impegno di sottoscrizione sopra descritto.

Quanto ad Euro 29.358 migliaia circa saranno garantiti da un consorzio di garanzia coordinato e diretto da Efibanca e MPS Finance.

Si precisa che il rischio di mancata sottoscrizione dell'Aumento di Capitale sarà a carico di IBI S.p.A., da un lato, e di Efibanca e MPS Finance, dall'altro lato, in proporzione alla garanzia da ciascuno prestata.

Alla luce di quanto sopra, si segnala che nel caso in cui IBI S.p.A. fosse tenuta a sottoscrivere le Azioni di cui alla citata garanzia, Alerion potrebbe venire a detenere, direttamente e per il tramite della controllata IBI S.p.A., una partecipazione tale da comportare l'obbligo di pro-

(2) I dati contenuti nella tabella sopra illustrata si riferiscono alle comunicazioni pervenute alla CONSOB ai sensi di legge ed elaborate fino al 6 settembre 2006.

muovere un'offerta pubblica di acquisto (OPA) sulla totalità del capitale sociale di RDM Realty, ai sensi dell'art. 106 e ss. del TUF. A tale riguardo si precisa che Alerion ha già dichiarato – nel caso in cui fosse tenuta a lanciare l'OPA di cui sopra e secondo modalità ancora da determinarsi – la propria disponibilità a ricostituire il flottante qualora i risultati dell'OPA lo rendessero necessario, ai fini di mantenere la quotazione della Società.

Infine, si segnala che successivamente alla pubblicazione del presente Prospetto Informativo, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sottoporrà, in caso di esito positivo della relativa *due diligence*, all'approvazione dell'Assemblea, un secondo aumento del capitale con esclusione del diritto di opzione, riservato agli azionisti di Adriatica Turistica, per un ammontare di ulteriori Euro 20.000 migliaia. Quest'ultimo aumento di capitale sarà funzionale alla programmata acquisizione da parte di RDM Realty dell'intero capitale sociale di Adriatica Turistica e necessario per l'emissione delle azioni di RDM Realty di cui è prevista l'assegnazione agli azionisti di Adriatica Turistica quale parte del corrispettivo. Adriatica Turistica è una società facente capo alla famiglia Piovesana e proprietaria di due complessi immobiliari siti in Lignano Sabbiadoro (Udine) e in Bibione (Venezia) (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3).

18. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni poste in essere con le parti correlate, per esse intendendosi le entità così come definite dal principio contabile internazionale IAS n. 24, rientrano nella normale gestione di impresa, nel contesto dell'attività tipica di ciascun soggetto interessato, e sono regolate a condizioni di mercato e rappresentano tutte le operazioni in essere con parti correlate.

A tal proposito si segnalano qui di seguito i rapporti in essere con il gruppo Reno De Medici al 30 giugno 2006 ed al 31 dicembre 2005 sulla base dei dati pro-forma:

- debiti finanziari fruttiferi per Euro 758 migliaia, regolati a tassi di mercato, verso Reno De Medici, società collegata all'azionista di riferimento Alerion (che detiene una quota del 26,08% in RDM Realty), di cui il Presidente Giuseppe Garofano, il Vicepresidente e Consigliere indipendente Carlo Peretti ed il Consigliere indipendente Vincenzo Nicastro sono rispettivamente Presidente e Consiglieri indipendenti di RDM Realty. I suddetti debiti hanno generato nel periodo oneri finanziari per Euro 1 migliaia. Nei dati pro-forma al 31 dicembre 2005 la totalità dei debiti verso banche ed altri finanziatori e degli oneri finanziari del Gruppo RDM Realty, pari rispettivamente ad Euro 39.837 migliaia ed ad Euro 188 migliaia, erano nei confronti del gruppo Reno De Medici. Tale indebitamento finanziario derivava sostanzialmente (i) da debiti pregressi di RED.IM nei confronti di Reno De Medici, (ii) dal debito di RED.IM verso Reno De Medici originatosi in occasione dell'acquisto di Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora e (iii) dal debito di RED.IM verso Reno De Medici Iberica sorto in relazione al Contratto Preliminare. Ad estinzione di tali debiti finanziari verso il gruppo Reno De Medici, si segnala che in data 27 aprile 2006 nell'ambito delle azioni previste per il rimborso del prestito obbligazionario, avvenuto in data 4 maggio 2006 da parte di Reno De Medici International S.A., RED.IM ha provveduto a versare Euro 40.000 migliaia al gruppo Reno De Medici utilizzando due finanziamenti concessi da Banca Intesa S.p.A.. Per ulteriori informazioni si rinvia a quanto descritto in precedenza nella Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1;
- debiti commerciali per Euro 9 migliaia e ricavi da locazione per complessivi Euro 8 migliaia con la stessa Reno De Medici; si segnala a tal proposito che in data 1 gennaio 2004 RED.IM ha ceduto in locazione per sei anni alla stessa Reno De Medici immobili ad uso industriale/commerciale siti nel comune di Magenta. Il canone di locazione annuo è stato fissato in Euro 340 migliaia. Nei dati pro-forma al 31 dicembre 2005, quindi, RED.IM ha registrato ricavi verso Reno De Medici per Euro 340 migliaia (pari a circa il 91% dei ricavi di vendita pro-forma). Nei dati pro-forma al 31 dicembre 2005 RED.IM aveva, altresì, debiti commerciali verso Reno De Medici per circa Euro 35 migliaia (pari a circa il 35% dei debiti verso fornitori pro-forma) e crediti commerciali verso Reno De Medici per circa Euro 2 migliaia (pari a circa lo 0,6% dei crediti commerciali pro-forma);
- la controllata RED.IM ha presentato a favore dell'Amministrazione finanziaria una fideiussione assicurativa per Euro 1.426 migliaia con coobbligazione da parte di Reno De Medici a garanzia dell'eccedenza di imposta derivante dalla dichiarazione IVA dell'esercizio 2003 e dall'adesione all'IVA di gruppo nel 2004;
- in relazione al Contratto Preliminare stipulato con Reno De Medici Iberica, si ricorda che a fronte dell'acconto pagato, il Gruppo RDM Realty ha iscritto rimanenze per un valore complessivo pari ad Euro 32.026 migliaia al 30 giugno 2006 (pari ad Euro 32.000 migliaia nei dati pro-forma al 31 dicembre 2005). In tale ambito, al fine di garantire il buon esito del Contratto Preliminare, Reno De Medici Iberica ha costituito in favore di RED.IM un pegno per un importo massimo di Euro 43.000 migliaia sul credito vantato dalla stessa Reno De Medici Iberica nei confronti di Espais. Tale importo è pari alla somma tra il valore nominale del credito e della penale che Reno De Medici Iberica dovrà pagare a RED.IM qualora non dovesse avvenire il trasferimento dei beni.

Si segnala, inoltre, che in data 24 luglio 2006 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione la sottoscrizione dei seguenti contratti con l'azionista di riferimento Alerion e con IBI S.p.A., società integralmente controllata da Alerion:

- (i) 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;
- (ii) contratto con IBI S.p.A. relativo all'*outsourcing* dell'area affari legali e societari. Tale contratto prevede una remunerazione basata sulle effettive giornate di lavoro svolte con un minimo annuo pari ad Euro 30 migliaia;
- (iii) contratto con IBI S.p.A. relativo all'affitto dei locali della sede sociale siti in via Durini 18. Tale contratto prevede un canone annuo pari a circa Euro 42 migliaia;
- (iv) mandato ad IBI S.p.A. relativo all'assistenza prestata da quest'ultima nell'ambito Aumento di Capitale con il riconoscimento di una commissione pari ad Euro 250 migliaia.

Inoltre, Alerion ha assunto l'impegno di esercitare integralmente i Diritti di Opzione in proporzione alla propria partecipazione nella Società e IBI S.p.A., società interamente controllata da Alerion, ha garantito la sottoscrizione delle Azioni non sottoscritte corrispondenti ai Diritti di Opzione eventualmente non esercitati, per un numero di Azioni corrispondente ad un controvalore massimo pari alla differenza tra Euro 20.000 migliaia e il controvalore delle Azioni che saranno sottoscritte da Alerion, ai sensi dell'impegno di sottoscrizione sopra descritto. Sulla sola quota di Aumento di Capitale garantita da IBI S.p.A. verrà riconosciuta ad IBI S.p.A. medesima una commissione di garanzia in linea con quella riconosciuta alle banche garanti e pari al 2% dell'importo garantito.

Si segnala che Alerion in data 20 aprile 2006, ha prestato nell'interesse di RED.IM una fideiussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. a garanzia della *tranche* a breve termine, di complessivi Euro 20.000 migliaia, del finanziamento stipulato con Banca Intesa S.p.A..

Si evidenzia, altresì, 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 prestano 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.

Infine, si segnala che in data 27 giugno 2006 il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha approvato il documento contenente le "linee guida per l'effettuazione di operazioni con parti correlate" al fine di definire i principi necessari a garantire un'effettiva correttezza e trasparenza, sostanziale e procedurale, in materia, prevedendo una piena corresponsabilizzazione del Consiglio di Amministrazione nelle relative determinazioni. In particolare tale documento prevede la suddivisione delle operazioni con parti correlate in quelle che debbono essere sottoposte alla preventiva approvazione del Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ed in quelle che non debbono essere preventivamente approvate dal Consiglio di Amministrazione di RDM Realty.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty, con l'assistenza del Comitato per il Controllo Interno, è chiamato ad approvare:

- tutte le operazioni atipiche, inusuali o da concludersi a condizioni non standard, indipendentemente dall'importo ⁽³⁾;
- le operazioni con azionisti rilevanti diretti e indiretti, diverse da quelle indicate al precedente punto, di importo superiore a 1 milione di Euro;

(3) A tal riguardo si segnala che la procedura definisce come operazioni atipiche o inusuali quelle che, per l'oggetto o la natura, sono estranee al normale corso degli affari della Società, e quelle che presentano particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche o ai rischi inerenti alla natura della controparte, o al tempo del loro compimento, mentre definisce operazioni a condizioni non *standard* quelle concluse a condizioni diverse da quelle normalmente applicate dalla Società a terzi.

- 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 che dunque, complessivamente considerate, la superino.

Il Consiglio 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 economici della loro realizzazione), sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società.

La procedura prevede altresì che, qualora la correlazione sia con un amministratore o con una parte correlata per il tramite di un Amministratore, l'Amministratore interessato si limiti a fornire chiarimenti e si allontani dalla riunione consiliare in vista della discussione e deliberazione.

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 le 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 Preposto al Controllo Interno valuta, inoltre, di concerto con l'Amministratore Delegato ed il Responsabile Finanziario di RDM Realty, se le operazioni con parti correlate rientrano tra quelle disciplinate dall'art. 71-*bis* del Regolamento Consob. In caso affermativo, il Preposto al Controllo Interno si adopera per informare il pubblico in conformità alle vigenti disposizioni.

Per le operazioni con parti correlate, ivi incluse quelle infragruppo, che non sono sottoposte al Consiglio di Amministrazione, è assicurata la conservazione di adeguate informazioni sulla natura della correlazione, nonché sulle modalità esecutive e valutative dell'operazione.

L'Amministratore Delegato è tenuto a relazionare al Consiglio di Amministrazione, durante la prima riunione utile, le operazioni con parti correlate concluse nel periodo di riferimento, fornendo adeguate informazioni sulla natura della correlazione e sulle modalità di esecuzione delle stesse.

19. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELLA SOCIETÀ

19.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

Come riportato nei Fattori di Rischio, alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo la Società risulta essere priva di storia operativa in quanto trattasi di società di recente costituzione che è venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006, in seguito ad una operazione di scissione parziale e proporzionale (si veda la Sezione Prima, sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.1).

Pertanto nel successivo Paragrafo 19.2 si riportano i dati consolidati pro-forma al 31 dicembre 2005 di RDM Realty, nonché nel Paragrafo 19.4 nonché i dati relativi alla relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006 che si riferisce al solo periodo 21 giugno - 30 giugno 2006.

19.2 Informazioni finanziarie pro-forma

Di seguito, si forniscono gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005 riferiti al Gruppo RDM Realty.

Stato Patrimoniale

Valori espressi in migliaia di Euro	Carve Out Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	Scritture Pro-forma	Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
ATTIVITÀ			
Attività non correnti			
Immobilizzazioni materiali	3.588	(2.760)	828
Investimenti immobiliari	1.284	22.619	23.903
Avviamento	0	0	0
Altre Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	0	0	0
Imposte anticipate	4.360	(4.360)	0
Strumenti derivati	0	0	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0	0
Crediti commerciali	0	0	0
Altri crediti	0	0	0
Attività non correnti destinate alla dismissione	2.850	(2.850)	0
Totale attività non correnti	12.082	12.649	24.731
Attività correnti			
Rimanenze	33.937	913	34.850
Crediti commerciali	36	0	36
Altri crediti	415	0	415
Strumenti derivati	0	0	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0	0
Azioni proprie	0	0	0
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico	0	0	0
Disponibilità liquide	0	0	0
Totale attività correnti	34.388	913	35.301
TOTALE ATTIVO	46.470	13.562	60.032

Valori espressi in migliaia di Euro	Carve Out Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	Scritture Pro-forma	Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto	46.334	(27.857)	18.477
Passività non correnti			
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	0	0
Strumenti derivati	0	0	0
Altri debiti	0	0	0
Imposte differite	0	1.506	1.506
Fondo TFR	0	0	0
Fondi rischi e oneri a lungo	0	0	0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0
Totale passività non correnti	0	1.506	1.506
Passività correnti			
Debiti verso banche e altri finanziatori	0	39.837	39.837
Strumenti derivati	0	0	0
Debiti verso fornitori	99	0	99
Altri debiti	37	76	113
Imposte correnti	0	0	0
Fondi rischi e oneri a breve	0	0	0
Totale passività correnti	136	39.913	40.049
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	46.470	13.562	60.032

Conto Economico

Valori espressi in migliaia di Euro	Carve Out Gruppo RDM Realty al 31.12.2005	Scritture Pro-forma	Pro-forma Gruppo RDM Realty al 31.12.2005
Ricavi di vendita	375	0	375
Altri ricavi	0	1.020	1.020
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	0	0	0
Costo Materie prime e servizi	(234)	(76)	(310)
Costo del personale	0	0	0
Altri costi operativi	(519)	338	(181)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0
Proventi (oneri) atipici	0	0	0
Margine Operativo Lordo	(378)	1.282	904
Ammortamenti	(193)	98	(95)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	0	0	0
Risultato operativo	(571)	1.380	809
Proventi (oneri) finanziari netti	(80)	(108)	(188)
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Altri proventi (oneri)	0	0	0
Imposte	112	(479)	(367)
Utile (perdita) di periodo ante attività cessate	(539)	793	254
Attività operative cessate	0	0	0
Utile (perdita) di periodo	(539)	793	254

Note esplicative sulla presentazione dei dati pro-forma

Scopo della presentazione dei dati pro-forma

Lo stato patrimoniale ed il conto economico pro-forma consolidati sono stati redatti in relazione alla procedura di ammissione alla quotazione sul Mercato Expandi, organizzato e gestito da Borsa Italiana, delle azioni ordinarie della Società; tale procedura si è conclusa con l'avviso di inizio delle negoziazioni delle azioni dell'Emittente, rilasciato da Borsa Italiana in data 21 giugno 2006.

RDM Realty nasce dall'operazione di scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici, scissione finalizzata alla valorizzazione delle attività immobiliari detenute in portafoglio dal Gruppo Reno De Medici non strumentali alla sua attività industriale di produzione di cartone. Tali attività sono rappresentate dai terreni e dai fabbricati relativi ad uno stabilimento dismesso in località Ciriè (Torino) e dal 100% del capitale sociale di RED.IM, già proprietaria di terreni (a destinazione prevalentemente agricola ed industriale) e fabbricati siti nei comuni di Magenta (Milano) e di Boffalora Sopra Ticino (Milano), e titolare di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, sottoscritto in data 19 dicembre 2005 con Reno De Medici Iberica avente ad oggetto immobili siti in Barcellona (Spagna) che saranno consegnati a quest'ultima da Espais sulla base di un contratto di compravendita sottoscritto in data 16 dicembre 2003.

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

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

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

Ipotesi adottate per la redazione dei dati pro-forma

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

I dati pro-forma, non assoggettati a revisione contabile (sui quali è stata emessa la relazione di cui al successivo Paragrafo 20.3 dalla Società di Revisione), sono stati desunti dai seguenti prospetti contabili:

- bilancio consolidato del Gruppo Reno De Medici al 31 dicembre 2005, predisposto in accordo con gli IFRS, omologati dalla Commissione Europea;
- bilancio *carve-out* del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005 ottenuto dal bilancio consolidato del Gruppo Reno De Medici di cui al punto precedente e predisposto in accordo con gli IFRS, omologati dalla Commissione Europea, corredato delle relative note esplicative e della relazione della società di revisione; e
- bilancio d'esercizio di RED.IM al 31 dicembre 2005, predisposto in accordo con il Codice Civile ed i principi contabili redatti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. Ai fini della redazione dei dati consolidati pro-forma il bilancio di RED.IM è stato opportunamente modificato per renderlo conforme ai principi contabili internazionali IAS-IFRS.

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

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

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

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

- (a) la costruzione dei dati pro-forma è stata realizzata attraverso la predisposizione del bilancio *carve-out* del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005 e la successiva applicazione a tale bilancio delle ipotesi pro-forma di seguito descritte. Pertanto, i dati pro-forma sono stati rappresentati come segue:
1. prima colonna che mostra lo stato patrimoniale ed il conto economico *carve-out* consolidati al 31 dicembre 2005;
 2. seconda colonna che riporta le scritture pro-forma rappresentative degli effetti economici, patrimoniali e finanziari e delle riclassifiche maturate dall'evoluzione delle recenti modifiche nella struttura patrimoniale del Gruppo RDM Realty e dai cambiamenti di criteri contabili rispetto a quelli utilizzati dal Gruppo Reno De Medici;
 3. terza colonna che mostra lo stato patrimoniale ed il conto economico pro-forma consolidati al 31 dicembre 2005, come risultante della somma delle precedenti due colonne.
- (b) L'utilizzo dei criteri contabili che saranno adottati dal Gruppo RDM Realty nella predisposizione dei bilanci futuri ha comportato i seguenti cambiamenti rispetto a quelli utilizzati dal Gruppo Reno De Medici:
- l'adozione del *fair value* come criterio di valutazione degli investimenti immobiliari, così come consentito dallo IAS 40;
 - l'adozione dell'opzione della capitalizzazione degli interessi finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di *qualifying asset* come consentito dallo IAS 23.

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

- (i) tra le "immobilizzazioni materiali": una riclassifica da tale voce a "investimenti immobiliari" pari a Euro 2.760 migliaia riferita agli immobili strumentali Magenta 1;
 - (ii) tra gli "investimenti immobiliari": oltre alla riclassifica di Euro 2.760 migliaia derivante da quanto descritto al punto i), è stata registrata un'ulteriore riclassifica dalla voce "rimanenze" per Euro 3.937 migliaia relativa all'area industriale di Magenta 1, Magenta 3 e Boffalora ed una rettifica per Euro 15.922 migliaia relativa alla valutazione al *fair value* della Proprietà Magenta-Boffalora sulla base di una perizia svolta da REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A., consulente specializzato indipendente;
 - (iii) tra le "attività non correnti destinate alla dismissione": una riclassifica da tale voce alla voce "rimanenze" pari a Euro 2.850 migliaia riferite allo stabilimento di Ciriè (Torino);
 - (iv) tra le "rimanenze": una riclassifica, per Euro 1.087 migliaia, derivante da quanto descritto ai punti ii) e iii);
 - (v) tra gli "altri ricavi": una rettifica pari ad Euro 1.020 migliaia riferita alla variazione di *fair value* degli investimenti immobiliari di competenza del solo esercizio 2005; e
 - (vi) con riferimento alla riclassifica di cui al punto i) ed al fatto che gli "investimenti immobiliari" non sono più ammortizzabili in quanto valutati al *fair value*, è stato conseguentemente necessario rettificare la voce "ammortamenti" per Euro 98 migliaia.
- (c) Il valore degli attivi oggetto di scissione è stato supportato da un finanziamento infragruppo. In considerazione del fatto che nel bilancio consolidato del Gruppo Reno De Medici al 31 dicembre 2005 tale finanziamento è stato eliso e che da tale bilancio origina quello *carve-out* del Gruppo RDM Realty, agli attivi oggetto di scissione è stato as-

sociato un corrispondente valore di “patrimonio netto”. Nell’ambito della stesura dei dati pro-forma del Gruppo RDM Realty, invece, è stato ritenuto più aderente alla realtà patrimoniale, finanziaria ed economica del gruppo far emergere:

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

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

- (d) Le rimanenze riferite al Contratto Espais (si veda la Sezione Prima, Capitolo 19, Paragrafo 19.1) sono state oggetto di un’operazione infragruppo tra RED.IM e Reno De Medici Iberica e, pertanto, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 del Gruppo Reno De Medici ed in quello *carve-out* del Gruppo RDM Realty alla medesima data, gli effetti di tale operazione sono stati elisi. Nell’ambito della stesura dei dati pro-forma del Gruppo RDM Realty, invece, è stato ritenuto più aderente alla realtà patrimoniale e finanziaria del gruppo far emergere l’incremento di valore di tali rimanenze fino ad un valore di Euro 32.000 migliaia, corrispondente al prezzo stabilito nel Contratto Preliminare.
- (e) Un’altra ipotesi ha riguardato la stima di ulteriori costi di struttura relativi all’esercizio 2005, pari ad Euro 76 migliaia, inclusa tra i “costi per materie prime e servizi” e tra gli “altri debiti correnti”.
- (f) Inoltre, dagli “altri costi operativi” è stato stornato l’importo dell’imposta di registro, pari ad Euro 338 migliaia, in quanto ritenuta non ricorrente e comunque originatasi dalla recente modifica della struttura patrimoniale del Gruppo RDM Realty ai fini dell’operazione di quotazione.
- (g) In ultimo, si è tenuto in considerazione l’effetto fiscale teorico delle rettifiche pro-forma applicando alle stesse il *tax rate* teorico coerente con la normativa vigente al 31 dicembre 2005.

In Appendice al presente Prospetto Informativo, si allega la relazione della Società di Revisione riguardante i dati consolidati pro-forma del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2005 che attesta:

- (a) la ragionevolezza delle ipotesi di base;
- (b) la correttezza della metodologia utilizzata per l’elaborazione dei dati pro-forma; e
- (c) la correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati per la determinazione dei dati pro-forma.

19.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

Non applicabile.

19.4 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

Di seguito, si forniscono gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico e di rendiconto finanziario consolidati al 30 giugno 2006 riferiti al periodo 21 giugno – 30 giugno 2006. Si segnala che non sono stati inseriti i dati patrimoniali pro-forma al 31 dicembre 2005 come dati comparativi di quelli al 30 giugno 2006 poiché i dati pro-forma, predisposti sulla base di quanto previsto dalla comunicazione Consob 1058803 del 5 luglio 2001 denominata “Principi di redazione dei dati pro-forma”, rappresentano delle simulazioni e, pertanto, non necessariamente si sarebbero ottenuti i risultati in essi rappresentati qualora le operazioni e le assunzioni adottate per la loro elaborazione si fossero realmente verificate alle date ipotizzate.

Stato Patrimoniale

Valori espressi in migliaia di Euro

30 giugno 2006

ATTIVITÀ**Attività non correnti**

Immobilizzazioni materiali	776
Investimenti immobiliari	24.223
Avviamento	0
Altre Immobilizzazioni immateriali	0
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	0
Imposte anticipate	396
Strumenti derivati	73
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0
Crediti commerciali	0
Altri crediti	0
Attività non correnti destinate alla dismissione	0

Totale attività non correnti	25.468
-------------------------------------	---------------

Attività correnti

Rimanenze	34.876
Crediti commerciali	39
Altri crediti	426
Strumenti derivati	0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	0
Azioni proprie	0
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico	0
Disponibilità liquide	263

Totale attività correnti	35.604
---------------------------------	---------------

TOTALE ATTIVO	61.072
----------------------	---------------

PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto	18.340
-------------------------	---------------

Passività non correnti

Debiti verso banche e altri finanziatori	19.472
Strumenti derivati	10
Altri debiti	0
Imposte differite	2.107
Fondo TFR	0
Fondi rischi e oneri a lungo	0
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	0

Totale passività non correnti	21.589
--------------------------------------	---------------

Passività correnti

Debiti verso banche e altri finanziatori	20.879
Strumenti derivati	91
Debiti verso fornitori	149
Altri debiti	24
Imposte correnti	0
Fondi rischi e oneri a breve	0

Totale passività correnti	21.143
----------------------------------	---------------

TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	61.072
--	---------------

Conto Economico

Valori espressi in migliaia di Euro	21 giugno 2006 - 30 giugno 2006
Ricavi di vendita	9
Altri ricavi	18
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	0
Costo Materie prime e servizi	(72)
Costo del personale	(5)
Altri costi operativi	(2)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	0
Proventi (oneri) atipici	0
Margine Operativo Lordo	(52)
Ammortamenti	(3)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	0
Risultato operativo	(55)
Proventi (Oneri) finanziari netti	(26)
Proventi da partecipazioni	0
Altri proventi (oneri)	0
Imposte	(15)
Utile (perdita) di periodo ante attività cessate	(96)
Attività operative cessate	0
Utile (perdita) di periodo	(96)

Rendiconto Finanziario

Valori espressi in migliaia di Euro	21 giugno 2006 - 30 giugno 2006
Utile (perdita) di periodo	(96)
Ammortamenti	3
Adeguamenti investimenti immobiliari a FV	(18)
Svalutazioni	
Oneri/(proventi) finanziari	26
Variazione crediti verso clienti	
Variazione rimanenze	(26)
Variazione debiti verso fornitori	80
Variazione altri crediti	
Variazione altri debiti	(60)
Variazione altri fondi e imposte differite	15
Gross Cash Flow	(76)
Pagamento interessi nel periodo	(189)
Cash Flow da attività operativa (A)	(265)
Investimenti	
Disinvestimenti	
Cash Flow da attività di investimento (B)	0
variazione debiti bancari a breve e finanziamenti a medio lungo termine	27
Cash Flow da attività di finanziamento (C)	27
Variazione delle disponibilità liquide del periodo (A) + (B) + (C)	(238)
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	501
Disponibilità liquide alla fine del periodo	263

Come evidenziato in precedenza il Gruppo RDM Realty nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici 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.

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 del provvedimento di inizio delle negoziazioni sul mercato Expandi. Pertanto la relazione semestrale 2006 del Gruppo si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006.

La relazione semestrale consolidata è stata redatta adottando gli IFRS omologati dalla Commissione Europea ed essendo l'esercizio 2006 il primo anno di attività la suddetta relazione non presenta i dati economici e patrimoniali comparativi.

Come previsto dall'art. 81 del Regolamento CONSOB la relazione semestrale è redatta secondo lo IAS 34 con le integrazioni di informativa ritenute utili per una più chiara comprensione del bilancio intermedio semestrale.

Risultati al 30 giugno 2006

Il Gruppo ha conseguito nel periodo che va dal 21 giugno 2006 al 30 giugno 2006 un perdita netta di circa Euro 96 migliaia a fronte di ricavi complessivi per circa Euro 27 migliaia, relativi per Euro 9 migliaia agli affitti attivi rilevati in capo a RED.IM per gli immobili di proprietà e per Euro 18 migliaia alla rivalutazione del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006 degli immobili classificati tra gli investimenti immobiliari e valutati al *fair value*. La marginalità del Gruppo e conseguentemente il risultato del periodo sono stati significativamente influenzati dalle spese legate alla costituzione e alla quotazione della capogruppo RDM Realty. La voce "imposte" è unicamente riferita agli effetti del periodo connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo, relativo ai beni oggetto della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici, ammonta al 30 giugno 2006 a Euro 59.099 migliaia ed è costituito per Euro 24.223 migliaia da attivi immobiliari classificati come investimenti immobiliari (Proprietà Magenta-Boffalora) e per Euro 34.876 migliaia da attivi immobiliari classificati come rimanenze, di cui Euro 2.850 migliaia relativi alla Proprietà Cirè ed Euro 32.026 migliaia relativi ai beni immobili che verranno trasferiti da Reno De Medici Iberica a RED.IM in ragione del Contratto Preliminare.

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 30 giugno 2006 e del conto economico relativo al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006, data di costituzione di RDM Realty, e il 30 giugno 2006. Al riguardo si segnala che i criteri descritti in tale paragrafo sono in linea con i Principi Contabili Internazionali adottati dalla Commissione Europea e potrebbero differire con le disposizioni IFRS in vigore al 31 dicembre 2006 per effetto di eventuali nuovi orientamenti futuri della Commissione Europea ovvero a causa dell'emissione di nuovi principi contabili o di nuove interpretazioni da parte dell'*International Accounting Standards Board* (IASB) o dell'*International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC).

Il bilancio consolidato è redatto secondo gli IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea. 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 la suddetta relazione non presenta i dati economici e patrimoniali comparativi. Il bilancio consolidato è redatto in migliaia di Euro.

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 dalla Società 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 infragruppo 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'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:

- impianti e macchinari generici 9%.

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; e
- 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 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 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.

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. 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.

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**

Il Gruppo è attualmente attivo esclusivamente in paesi aderenti all'Unione Europea e non è pertanto esposto a rischi di cambio.

Rischio di credito

Il Gruppo non è caratterizzato da rilevanti concentrazioni del rischio di credito. L'attività svolta per la riduzione dell'esposizione a tale rischio si basa su un'attenta analisi della composizione del portafoglio clienti volta ad assicurare un'adeguata valutazione della solidità finanziaria dei clienti stessi.

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 finanziari a breve e 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.

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.

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.

Area di consolidamento

Il bilancio consolidato del Gruppo comprende il bilancio al 30 giugno 2006 di RDM Realty ed il bilancio relativo alla seguente società controllata e consolidata con il metodo dell'integrazione globale:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (Euro/000)	% di possesso	
					Diretto	Indiretto
RED.IM	Milano - Via Dei Bossi, 4	Immobiliare	31 dicembre	50	100,00	-

Note di commento ai risultati consolidati al 30 giugno 2006**Immobilizzazioni materiali**

Ammontano a Euro 776 migliaia e sono composti da impianti generali 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 3 migliaia.

Investimenti immobiliari

Includono attivi immobiliari per Euro 24.223 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 REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A., consulente specializzato indipendente. Nel corso del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006, la rivalutazione di tali attivi è stata pari ad Euro 18 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 REAG. Si segnala, infine, che il valore di detti attivi immobiliari nel bilancio civilistico al 30 giugno 2006 redatto secondo i Principi Contabili Italiani della controllata RED.IM è pari a Euro 19.091 migliaia, determinati secondo il criterio del costo.

Imposte anticipate

Includono le imposte anticipate attribuite proporzionalmente a RDM Realty a seguito della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici, in quanto 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.

Rimanenze

Ammontano a Euro 34.876 migliaia ed includono i fabbricati a destinazione industriale relativi alla Proprietà Ciriè e gli attivi immobiliari futuri relativi al Contratto Preliminare. Di seguito si riporta un dettaglio della voce al 30 giugno 2006:

Proprietario	Descrizione	30 giugno 2006 (in migliaia di Euro)
RDM Realty	Proprietà Ciriè	2.850
RED.IM	Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	32.026
Totale		34.876

Secondo quanto previsto dallo IAS 23, la voce “attivi immobiliari futuri” include interessi capitalizzati, in quanto direttamente riferibili ai suddetti immobili, per Euro 26 migliaia, interamente maturati nel periodo 21 giugno 2006 - 30 giugno 2006.

Altri crediti (attività correnti)

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

Descrizione	30 giugno 2006 (in migliaia di Euro)
Crediti verso l'Erario	419
Risconti attivi	5
Crediti tributari	2
Totale altri crediti correnti	426

La voce "Crediti verso l'Erario" si riferisce a crediti IVA generatisi principalmente a seguito dall'acquisto da parte della controllata degli immobili e dei terreni industriali relativi a parte della Proprietà Magenta-Boffalora. La voce non presenta variazioni rispetto al 21 giugno 2006.

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 a *fair value* degli investimenti immobiliari, pari a circa Euro 2.038 migliaia.

Indebitamento finanziario netto

		30 giugno 2006 (in migliaia di Euro)
Parte corrente		
	Attività	
	Depositi bancari e cassa	(263)
	Strumenti derivati	0
	Passività	
	Debiti verso banche	20.121
	Altri debiti finanziari	758
	Strumenti derivati	91
	Indebitamento finanziario netto a breve	20.707
Parte non corrente		
	Attività	
	Strumenti derivati	(73)
	Passività	
	Debiti verso banche	19.472
	Strumenti derivati	10
	Indebitamento finanziario netto a medio/lungo	19.409
	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	40.116

L'indebitamento finanziario netto a breve termine è composto da attività finanziarie correnti per Euro 263 migliaia e passività finanziarie correnti per Euro 20.970 migliaia.

Le attività finanziarie correnti sono composte da disponibilità di conto corrente non vincolate.

Le passività finanziarie correnti sono costituite per Euro 20.121 migliaia dalla parte a breve termine del finanziamento ottenuto da Banca Intesa S.p.A. inclusivo dei relativi ratei per interessi e per Euro 758 migliaia da debiti finanziari verso Reno De Medici relativi al saldo del conto corrente di *cash pooling* alla data di Scissione nonché ad un finanziamento a breve termine con scadenza al 31 dicembre 2006 e regolato a tassi di mercato, concesso dalla stessa Reno De Medici a RED.IM per un importo pari a Euro 500 migliaia. Includono inoltre 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*. Si segnala infatti che a copertura del rischio di tasso di interesse sulla *tranche* a medio-lungo termine 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.

L'indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine è composto da attività finanziarie correnti per Euro 73 migliaia e passività finanziarie non correnti per Euro 19.482 migliaia.

Le attività finanziarie non correnti includono la valutazione al *fair value* della parte non corrente degli strumenti derivati ed in particolare si riferiscono alla quota a medio-lungo termine relativa al contratto di *Interest Rate Cap*.

Le passività finanziarie non correnti sono costituite dalla 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. Includono inoltre la valutazione al *fair value* della parte non corrente relativa al contratto di *Interest Rate Swap*.

Rispetto al 21 giugno 2006, l'indebitamento finanziario netto risulta maggiore per Euro 97 migliaia, principalmente per via della riduzione delle disponibilità liquide di conto corrente parzialmente compensata dall'incremento di periodo nella valutazione al *fair value* degli strumenti derivati.

Strumenti derivati

La tabella che segue evidenzia le principali caratteristiche degli strumenti derivati in essere al 30 giugno 2006:

Società	Controparte	Valuta	Periodo	Valore nozionale	Interessi	Liq. Int.	Fair Value 30 giugno 2006 (in migliaia di Euro)	
IRS	RED.IM	Banca Intesa S.p.A.	Euro	30.06.2006	15.000	Euribor 6M (Credito) 4,03%	sem	(101)
				30.06.2008				
CAP	RED.IM	Banca Intesa S.p.A.	Euro	30.06.2008	10.000	Euribor 6M (Variabile) 4,75%	sem	73
				30.06.2011				

Gli strumenti derivati in essere al 30 giugno 2006 non hanno intento speculativo. In particolare al 30 giugno 2006, il contratto IRS soddisfa i requisiti di efficacia previsti dagli IFRS per il trattamento in *hedge accounting* e pertanto la relativa variazione del *fair value* intercorsa tra il 21 giugno 2006 ed il 30 giugno 2006, pari a Euro 3 migliaia, al netto del relativo effetto fiscale, è stata iscritta nel patrimonio netto come riserva di *hedge*.

La variazione negativa di *fair value* relativa al contratto CAP, pari Euro 6 migliaia, essendo relativa esclusivamente alla variazione nel suo valore temporale, è stata imputata integralmente nel conto economico.

Conto Economico

Si riportano le principali note di commento al Conto Economico relativo al periodo intercorso tra il 21 giugno 2006 ed il 30 giugno 2006:

Ricavi

Ammontano a complessivi Euro 27 migliaia e sono relativi a ricavi di vendita per Euro 9 migliaia, pari agli affitti attivi rilevati in capo a RED.IM sugli immobili di proprietà, e ad altri ricavi per Euro 18 migliaia, pari alla rivalutazione maturata nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006 sugli immobili classificati tra gli investimenti immobiliari e valutati al *fair value*.

Costi materie prime e servizi

Ammontano a Euro 72 migliaia e si riferiscono principalmente a servizi resi alla capogruppo legati alla costituzione ed alla quotazione della Società.

Proventi (Oneri) finanziari netti

Si riferiscono ad oneri per Euro 26 migliaia e includono Euro 6 migliaia relativi all'effetto di periodo derivante dalla valutazione al *fair value* degli strumenti derivati ed Euro 17 migliaia relativi agli interessi passivi sulla *tranche* a breve termine del finanziamento concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata RED.IM. Gli interessi passivi del periodo relativi alla *tranche* a medio-lungo termine del suddetto finanziamento, pari a Euro 26 migliaia, sono stati capitalizzati tra le rimanenze, così come consentito dallo IAS 23 per i cosiddetti *qualifying asset*.

Imposte

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

Informativa di settore

Poiché il Gruppo opera nel settore immobiliare e consegue ricavi unicamente sul territorio nazionale decade la necessità di procedere ad una ripartizione del volume di affari per aree di attività e per aree geografiche secondo quanto previsto dagli IFRS. Tuttavia, si riporta di seguito una tabella che evidenzia la ripartizione per area geografica del patrimonio immobiliare del Gruppo:

Area geografica	Descrizione	30 giugno 2006 (in migliaia di Euro)
Italia	Proprietà Magenta - Boffalora	24.223
Italia	Proprietà Ciriè	2.850
Spagna	Attivi immobiliari futuri	32.026
	Totale	59.099

19.5 Politica dei dividendi

Ai sensi dell'art. 21 dello Statuto della Società, gli utili netti risultanti dal bilancio annuale, previa deduzione del 5% (cinque per cento) da destinarsi al fondo di riserva legale fino a raggiungere il quinto del capitale sociale, saranno assegnati ai soci in proporzione alle azioni possedute, salvo diversa disposizione dell'Assemblea ordinaria. I dividendi non riscossi nel termine di cinque anni, andranno prescritti a favore del fondo di riserva della Società.

19.5.1 Ammontare del dividendo per azione

Alla data del Prospetto Informativo la Società non ha deliberato la distribuzione dei dividendi, posto che l'Emittente è venuto giuridicamente ad esistenza recentemente, con l'iscrizione, in data 21 giugno 2006, dell'atto di Scissione nel Registro delle Imprese di Milano (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1).

19.6 Procedimenti giudiziari e arbitrari

Alla data del Prospetto Informativo, non risultano essere pendenti rilevanti procedimenti giudiziari e arbitrari.

19.7 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente

Alla data del Prospetto Informativo, non vi sono cambiamenti significativi nella situazione finanziaria e commerciale dell'Emittente.

20. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

20.1 Capitale azionario

20.1.1 Capitale azionario emesso

Il capitale sociale di RDM Realty è pari ad Euro 14.759.000,00 rappresentato da n. 269.714.437 azioni ordinarie senza valore nominale.

Le azioni sono nominative e liberamente trasferibili e sono, altresì, emesse in forma dematerializzata.

Ogni azione dà diritto ad un voto nell'Assemblea ordinaria e straordinaria della società, nonché il diritto agli utili.

L'Assemblea straordinaria di Reno De Medici del 7 febbraio 2006 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione di RDM Realty la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più riprese, con o senza sovrapprezzo, ma comunque nel rispetto del diritto di opzione, il capitale sociale di RDM Realty entro il 31 dicembre 2010, fino a complessivi nominali Euro 100.000.000.

20.1.2 Azioni non rappresentative del capitale

Alla data del Prospetto Informativo non esistono azioni non rappresentative del capitale.

20.1.3 Azioni proprie

Alla data del Prospetto Informativo la Società non detiene azioni proprie.

20.1.4 Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant

Non applicabile.

20.1.5 Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale della Società autorizzato ma non emesso o di impegno all'aumento di capitale

Alla data del presente Prospetto Informativo non esistono diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale della Società autorizzato ma non emesso.

Per ulteriori informazioni circa i previsti aumenti di capitale della Società, si rinvia a quanto detto in precedenza alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.5.

20.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo RDM Realty

In data 6 aprile 2006, RED.IM ha stipulato un contratto di finanziamento con Banca Intesa S.p.A. che prevede l'ipotesi di un aumento di capitale di almeno Euro 20.000 migliaia, da offrire in opzione ai soci se, a seguito del perfezionamento della Scissione ex art. 2506-*quater* cod. civ., la *tranche* a breve termine del finanziamento, scadente il 6 aprile 2007 pari ad Euro 20.000 migliaia, non fosse stata rimborsata.

A tale riguardo si precisa che parte dei proventi dell'Aumento di Capitale di cui al presente Prospetto Informativo sono destinati al rimborso della *tranche* a breve termine del finan-

ziamento sopra menzionato e, conseguentemente, la suddetta ipotesi appare allo stato destinata a non concretizzarsi.

20.1.7 Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario

In considerazione del fatto che la Società è di recente costituzione e, pertanto, alla data del Prospetto Informativo non vi sono dati sufficienti per descrivere l'evoluzione del capitale azionario, non è possibile descrivere l'evoluzione del capitale della Società.

Per maggiori informazioni sul capitale sociale dell'Emittente si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 17, Paragrafo 17.1.

20.2 Atto costitutivo e Statuto

Come già rilevato in precedenza, le disposizioni non ancora accolte dalla Società e previste dalla recente Legge sul Risparmio saranno recepite da RDM Realty entro i termini previsti dalla legge.

20.2.1 Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi della Società

L'oggetto sociale di RDM Realty è indicato all'art. 2 dello Statuto, che testualmente dispone:

“La Società ha per oggetto:

- a) *l'esercizio di attività industriali, commerciali e di servizi, sia in Italia che all'estero, relative, strumentali o connesse ai seguenti settori:*
 - *cartari e cartotecnici, compresa ogni produzione complementare e intermedia dei processi produttivi;*
 - *chimici in genere e fiammiferai, compresa ogni produzione complementare e intermedia dei processi produttivi;*
 - *agricoli, forestali, zootecnici, di trasformazione dei relativi prodotti ed alimentari;*
- b) *l'esercizio dell'attività immobiliare, ivi compresa la locazione finanziaria;*
- c) *l'assunzione di partecipazioni in imprese, società, enti, consorzi ed associazioni sia in Italia che all'estero, il finanziamento ed il coordinamento tecnico e finanziario degli stessi, la compravendita, la permuta, il possesso, la gestione ed il collocamento di titoli pubblici e privati. La Società può compiere tutti gli atti e le operazioni ed istituire tutti i rapporti ritenuti necessari o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, anche prestando fidejussioni, avalli e garanzie in genere nell'interesse di terzi, esclusa la raccolta di risparmio tra il pubblico e le attività riservate per legge.”*

20.2.2 Sintesi delle disposizioni dello Statuto della società riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza

Di seguito vengono riassunte le disposizioni dello Statuto della Società riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. A tale proposito si segnala che la Società, provvederà ad adeguare il proprio statuto nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni contenute nel TUF, così come modificate dalla Legge sul Risparmio.

Consiglio di Amministrazione

Si riepiloga di seguito il contenuto delle principali norme dello Statuto aventi ad oggetto la nomina, le attribuzioni ed il funzionamento del Consiglio di Amministrazione della Società. Per

tutto quanto non indicato all'interno del Prospetto Informativo, si rinvia allo Statuto che sarà messo a disposizione del pubblico, in orari di ufficio e durante i giorni lavorativi presso la sede sociale della Società in Via Durini n. 18, Milano e in formato elettronico sul sito *Internet* della Società www.rdmrealty.it, nonché presso la sede di Borsa Italiana.

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto il Consiglio di Amministrazione della Società è composto da un numero di membri compreso tra 5 e 9, secondo quanto deliberato dall'Assemblea straordinaria di Reno De Medici in data 7 febbraio 2006. I membri del Consiglio di Amministrazione possono essere nominati per non più di tre esercizi, scadono alla data dell'Assemblea dei soci convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.

Sempre secondo quanto disposto dall'art. 12 dello Statuto, gli amministratori decadono e si sostituiscono a norma di legge, fermo restando che il venire meno della maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea comporta la cessazione dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto della Società, 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 della Società può nominare tra i suoi componenti un Comitato Esecutivo composto da tre a sette membri stabilendone le attribuzioni, la durata, i poteri e il suo funzionamento.

A norma dell'art. 14 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione adotta validamente le proprie deliberazioni con la presenza della maggioranza dei membri in carica e il voto favorevole della maggioranza dei consiglieri presenti.

Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto della Società, il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali con eccezione solo di quelli riservati per legge all'Assemblea dei soci.

Secondo quanto previsto all'art. 15 dello Statuto della Società, al Consiglio di Amministrazione sono altresì attribuite le seguenti competenze: la delibera di fusione di cui agli art. 2505 e 2505-bis cod. civ., l'istituzione e la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli Amministratori hanno la rappresentanza della Società, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, l'adeguamento dello statuto sociale a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale in altro comune del territorio nazionale.

Collegio Sindacale

Si riepiloga qui di seguito l'art. 18 dello Statuto della Società, avente ad oggetto la nomina, le attribuzioni ed il funzionamento del Collegio Sindacale della Società. Per tutto quanto non indicato all'interno del Prospetto Informativo, si rinvia allo Statuto che sarà messo a disposizione del pubblico in orari di ufficio e durante i giorni lavorativi sia presso la sede sociale della Società in Via Durini n. 18, Milano e in formato elettronico sul sito *Internet* della Società www.rdmrealty.it, nonché presso la sede di Borsa Italiana.

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto della Società, il Collegio Sindacale si compone di tre membri effettivi e due supplenti. I membri del Collegio Sindacale sono rieleggibili.

La nomina dei Sindaci e il loro compenso sono stabiliti dall'Assemblea, mentre le relative attribuzioni, i doveri e la durata sono quelli stabiliti dalla legge.

L'art. 18 dello Statuto della Società 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 no-

minati, decadono dalla carica, coloro che ricoprono 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 audioconferenza 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. Verificandosi questi requisiti, il Collegio Sindacale si considera tenuto presso la sede sociale, ove deve essere presente almeno un sindaco.

I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo, ove istituito.

L'art. 18 dello Statuto della Società prevede una procedura per la nomina dei componenti il Collegio Sindacale che garantisca 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). Precisamente la citata norma dispone:

“L’assemblea nomina il Collegio sindacale composto da tre membri effettivi e due supplenti, rieleggibili determinandone la retribuzione. Le attribuzioni, i doveri e la durata sono quelli stabiliti dalla legge. Oltre che nei casi previsti dalla legge, non possono essere eletti sindaci e, se eletti, decadono dall’ufficio, coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. La nomina dei sindaci viene effettuata sulla base di liste presentate dagli azionisti secondo le procedure di cui ai commi seguenti, al fine di assicurare alla minoranza la nomina di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente. Le liste contengono 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, dovranno 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. 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. In caso di parità di voti tra due o più liste, risulteranno eletti sindaci i candidati più anziani per età sino alla concorrenza dei posti da assegnare. 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. Ove per qualsiasi motivo si debba procedere alla sostituzione del Presidente, la presidenza è assunta dall’altro sindaco eletto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti. L’Assemblea chiamata a reintegrare il Collegio ai sensi di legge provvederà in modo da rispettare il principio della rappresentanza della minoranza.

I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo, ove istituito.

Il Collegio Sindacale deve riunirsi almeno ogni novanta giorni.

Le adunanze del Collegio Sindacale potranno altresì tenersi per audioconferenza, 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. Verificandosi questi requisiti, il Collegio Sindacale si considera tenuto presso la sede sociale, ove deve essere presente almeno un sindaco”.

L'art. 17 dello Statuto della Società prevede che il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, per il tramite del Presidente o degli amministratori cui siano delegati specifici poteri, siano tempestivamente informati sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla Società o dalle società controllate.

Tale informativa viene normalmente resa durante le riunioni del Consiglio e comunque con periodicità almeno trimestrale mediante altre forme di comunicazione, purché idonee.

20.2.3 Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Tutte le azioni di RDM Realty sono ordinarie, nominative ed indivisibili. Ciascuna di esse dà diritto ad un voto in tutte le Assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché agli altri diritti patrimoniali ed amministrativi secondo le disposizioni di legge e di Statuto applicabili.

Le azioni sono liberamente trasferibili.

Ai sensi dell'art. 21 dello Statuto di RDM Realty, gli utili netti, risultanti dal bilancio approvato dall'Assemblea e previo accantonamento della riserva legale pari al 5% dell'ammontare fino al raggiungimento del quinto del capitale sociale, sono destinati secondo le determinazioni assunte dall'Assemblea, fermo restando che la quota da assegnare ai soci quale dividendo, è fra di loro ripartita in proporzione alle azioni possedute.

Gli utili non riscossi si prescriveranno, a favore del fondo di riserva, dopo cinque anni dalla data in cui diventeranno esigibili.

20.2.4 Descrizione delle modalità di modifica dei diritti dei possessori delle azioni, con indicazione dei casi in cui le condizioni sono più significative delle condizioni previste per legge

Nello Statuto della Società non sono previste disposizioni che prevedono condizioni particolari per l'acquisto ed il trasferimento delle azioni dell'Emittente diverse da quelle previste dalla legge.

20.2.5 Descrizione delle condizioni che disciplinano le modalità di convocazione delle assemblee annuali e delle assemblee straordinarie degli azionisti, ivi comprese le condizioni di ammissione

Si riepiloga di seguito il contenuto delle principali norme dello Statuto dell'Emittente, aventi ad oggetto le modalità di convocazione dell'Assemblea degli Azionisti della Società. Ai sensi dell'art. 8 dello Statuto:

“L'Assemblea, legalmente convocata e validamente costituita, rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità della legge e del presente Statuto, obbligano tutti i soci ancorché assenti o dissenzienti.

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione in carica mediante avviso da pubblicarsi su uno dei seguenti quotidiani: Il Sole 24 Ore, MF – Milano Finanza, Finanza Mercati.

L'Assemblea può avere luogo anche fuori dal Comune in cui si trova la sede, purché in Italia o, se all'estero, in altro stato dell'Unione Europea. Nello stesso avviso di convocazione può essere indicato il giorno per la seconda e, nel caso di Assemblea straordinaria, di terza convocazione, qualora alle precedenti non intervenga la parte di capitale sociale richiesto per deliberare. In assenza di tale indicazione l'Assemblea di seconda e/o di terza convocazione deve essere riconvocata entro trenta giorni rispettivamente dalla prima o dalla seconda convocazione, con riduzione del termine per la pubblicazione dell'avviso ad 8 giorni. L'Assemblea è Ordinaria e Straordinaria e delibera sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge o dallo Statuto. L'Assemblea Ordinaria 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. Gli Amministratori segnalano, nella relazione prevista dall'art. 2428 cod. civ. le ragioni di tale dilazione. Salvo quanto altrimenti previsto dalla legge e dalle norme regolamentari in materia, il Consiglio di Amministrazione convoca l'Assemblea entro trenta giorni dalla richiesta quando ne fanno domanda tanti soci che rappresentino almeno il dieci per cento del capitale sociale. La richiesta dovrà essere inviata al Presidente del Consiglio di Amministrazione a mezzo lettera raccomandata e dovrà contenere l'elencazione degli argomenti da trattare nonché l'indicazione degli azionisti richiedenti, allegando certificazione idonea, in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, attestante i singoli possessi azionari alla data di invio della predetta richiesta. L'Assemblea può essere convocata dal Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, qualora tale potere sia esercitato da almeno due membri del predetto Collegio”.

L'art. 9 dello Statuto della Società prevede, infine, che “Possono intervenire all'Assemblea i soci che dimostrino la loro legittimazione secondo le modalità previste dalla normativa vigente; le comunicazioni dell'intermediario che ha rilasciato le prescritte certificazioni dovranno pervenire alla Società entro il secondo giorno non festivo antecedente quello dell'Assemblea. I soci possono farsi rappresentare in Assemblea a norma dell'art. 2372 cod. civ.”.

20.2.6 Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo della Società

Non esiste alcuna previsione dello Statuto dell'Emittente che potrebbe avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo di RDM Realty.

20.2.7 Indicazione di eventuali disposizioni dello Statuto della Società che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta

Non esiste alcuna previsione dello Statuto di RDM Realty che disciplini la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta.

20.2.8 Descrizione delle condizioni previste dall'Atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale sociale

Lo Statuto vigente della Società non prevede condizioni più restrittive delle disposizioni di legge in merito alla modifica del capitale sociale e dei diritti delle azioni.

21. CONTRATTI IMPORTANTI

Si fornisce di seguito una sintesi dei principali contratti stipulati dal Gruppo Reno De Medici e rilevanti per la Società o per le società appartenenti al Gruppo RDM Realty, nel corso dei due esercizi precedenti la pubblicazione del presente Prospetto Informativo.

21.1 Contratto Preliminare

In data 19 dicembre 2005 Reno De Medici Iberica e RED.IM hanno sottoscritto il Contratto Preliminare di compravendita avente ad oggetto gli attivi immobiliari futuri che Espais si è impegnata a trasferire a Reno De Medici Iberica in virtù del Contratto Espais. Giuridicamente, il Contratto Preliminare si configura, quindi, come un contratto di compravendita immobiliare di cosa futura.

Il Contratto Espais prevede la cessione a titolo oneroso da parte di Reno De Medici Iberica ad Espais di un complesso articolato di proprietà fondiarie, sito nella località di Prat de Llobregat, costituito da diversi terreni ed immobili utilizzati nel passato da Reno De Medici Iberica per l'attività chiusa alla fine dell'esercizio 2005 (c.d. Proprietà Prat).

A fronte della cessione della Proprietà Prat, il Contratto Espais prevede che Espais corrisponda a Reno De Medici Iberica, un prezzo composto da:

- (a) una componente fissa, pari ad Euro 80 milioni, di cui Euro 50 milioni già corrisposti in contanti, ed Euro 30 milioni da corrispondersi in natura mediante la consegna di immobili, la cui natura dipenderà dalla avvenuta o mancata riqualificazione urbanistica dell'area; e
- (b) una componente variabile, che verrà corrisposta in natura mediante la consegna di immobili, qualora il piano di riqualificazione urbanistica approvato dovesse prevedere coefficienti di edificabilità maggiori rispetto a quelli *standard* ipotizzati in sede di stesura del contratto.

In relazione alla componente in natura del prezzo di cui al precedente punto (a), il Contratto Espais prevede due ipotesi:

- (i) scenario A: nell'ipotesi in cui sia avvenuta la riqualificazione urbanistica al 31 dicembre 2007, le opere che Espais si è impegnata a trasferire a favore di Reno De Medici Iberica entro il 31 ottobre 2011, dovranno essere costituite da beni costruiti per un totale di 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 residenziale convenzionata; e
 - 2.355 mq di immobili edificati con destinazione uffici.
- (ii) scenario B: nell'ipotesi di mancata riqualificazione urbanistica al 31 dicembre 2007, il Contratto Espais prevede che le opere trasferite entro il 31 ottobre 2011 dovranno essere costituite da un totale di 27.473 mq rappresentati dai capannoni industriali o, in alternativa, a scelta di Espais, da 240 posti auto e 14.163 mq di immobili edificati con destinazione uffici.

Qualora al 31 dicembre 2007 non si realizzi la riqualificazione urbanistica ed Espais stimi che questa possa realizzarsi prima del 31 dicembre 2009, lo comunicherà a Reno De Medici Iberica. Quest'ultima potrà scegliere di:

- (i) ricevere i beni immobili previsti dallo scenario B entro il 31 ottobre 2011; o
- (ii) ricevere i beni immobili previsti dallo scenario A. In tal caso Espais dovrà consegnare tali beni entro il 30 settembre 2013. Qualora al 31 dicembre 2009 non sia intervenuta la riqualificazione urbanistica Espais consegnerà i beni di cui allo scenario B, entro il 30 settembre 2013.

Il Contratto Espais prevede inoltre uno scenario residuale in cui ci sia un rallentamento delle procedure amministrative volte all'ottenimento di licenze ad uso industriale. In tale caso le parti in buona fede attenderanno l'esito dell'*iter* amministrativo al termine del quale Espais dovrà consegnare le opere entro 45 mesi.

In relazione alla componente variabile del prezzo di cui al precedente punto (b), il Contratto Espais prevede che, in caso di avvenuta riqualificazione secondo coefficienti di edificabilità maggiori rispetto a quelli ipotizzati nel contratto, Reno De Medici Iberica riceverà in natura una volumetria superiore, proporzionale al maggior indice di edificabilità ottenuto. In riferimento a tale volumetria aggiuntiva consegnata a titolo di prezzo variabile il Contratto Espais prevede un diritto di prelazione a favore di Espais.

L'impegno alla consegna degli immobili da parte di Espais è assistito da una fidejussione di Euro 45 milioni garantiti da un primario istituto bancario spagnolo.

La cessione a terzi del Contratto Espais è soggetta all'ottenimento del consenso di Reno De Medici Iberica, se fosse Espais a cedere, ovvero al diritto di prelazione di Espais, qualora fosse Reno De Medici Iberica a cedere tale contratto.

Il Contratto Espais è, infine, disciplinato dalla legge spagnola e prevede che in caso di controversia sul medesimo il foro competente sarà il Tribunale di Barcellona.

Il Contratto Preliminare prevede che l'atto definitivo di compravendita, e pertanto l'effettivo trasferimento della proprietà degli immobili da Reno De Medici Iberica a RED.IM, debba avvenire entro 30 giorni dal momento in cui Reno De Medici Iberica riceva gli immobili da Espais. Il prezzo pattuito per l'acquisto delle opere è pari ad Euro 32 milioni, oltre l'IVA se dovuta. In data 27 aprile 2006, RED.IM ha corrisposto a Reno De Medici Iberica Euro 32 milioni. Inoltre, le parti hanno convenuto che, nel caso in cui l'effettivo trasferimento dei beni non avvenga a seguito della mancata consegna delle opere da parte di Espais, fermo restando l'obbligo di Reno De Medici Iberica di rimborsare il prezzo già versato da RED.IM, la stessa dovrà corrispondere a RED.IM una somma a titolo di penale pari ad Euro 11 milioni. Al fine di garantire il buon esito del Contratto Preliminare, Reno De Medici Iberica ha costituito in data 8 marzo 2006 in favore di RED.IM un pegno sul credito vantato dalla stessa Reno De Medici Iberica nei confronti di Espais.

21.2 Proposta per l'acquisizione di Adriatica Turistica

In data 15 dicembre 2005, Reno De Medici ha inviato agli azionisti di Adriatica Turistica, una proposta irrevocabile di acquisto, accettata da questi ultimi, avente ad oggetto l'intero capitale della stessa Adriatica Turistica. Tale proposta è stata successivamente integrata con scambio di lettere tra RDM Realty e gli azionisti di Adriatica Turistica perfezionatosi in data 21 luglio 2006.

Come anche illustrato nel precedente Paragrafo 5.2.3, il prezzo stabilito per l'acquisto di Adriatica Turistica è pari ad un importo di circa Euro 40 milioni - determinato con riferimento ai valori immobiliari sulla base di una perizia svolta da REAG Real Estate Advisory Group S.p.A., consulente specializzato indipendente, salvo eventuali aggiustamenti, purché non superiori al 10% del valore. A tale scopo, la proposta sopra citata contiene una specifica previsione in base alla quale si attribuisce alle parti una possibilità di recesso. La facoltà di recedere e quindi di non procedere alla stipula del contratto di acquisto del 100% del capitale di Adriatica Turistica, potrà essere esercitata da entrambe le parti nel caso in cui dovessero emergere variazioni negative del prezzo eccedenti il 10%.

La proposta per l'acquisizione di Adriatica Turistica è, infine, disciplinata dalla legge italiana e prevede che per qualsiasi controversia sulla medesima deciderà un collegio arbitrale composto da tre arbitri secondo le regole dell'arbitrato nazionale della Camera di Commercio Nazionale ed Internazionale di Milano. In ogni caso, è prevista la giurisdizione del Foro di Milano.

L'acquisizione di cui sopra è condizionata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- esito positivo, ad insindacabile giudizio della Società, delle usuali verifiche di *due diligence*, allo stato in fase di completamento;
- attestazione da parte dell'esperto designato dal Tribunale che confermi il valore attribuito dalle parti al 100% del capitale Adriatica Turistica; e
- approvazione, da parte dell'assemblea straordinaria di RDM Realty, dell'aumento del capitale necessario per l'emissione delle azioni di RDM Realty di cui è prevista l'assegnazione agli azionisti di Adriatica Turistica quale parte del corrispettivo.

Tenuto conto delle condizioni sopra illustrate, cui è sottoposta l'acquisizione, l'impegno assunto dalla Società non è, allo stato, ritenuto vincolante.

Per maggiori informazioni al riguardo si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3 e Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3.

22. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI

22.1 Relazioni di esperti

Nel presente Prospetto Informativo non sono stati inseriti pareri di esperti.

22.2 Informazioni provenienti da terzi

Ove indicato le informazioni contenute nel Prospetto Informativo provengono da fonti terze.

La Società conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto RDM Realty sappia o sia in grado di accertare sulla base delle informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni inesatte o ingannevoli.

23. DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

La documentazione relativa alla Società a disposizione del pubblico per il periodo di validità del Prospetto Informativo è la seguente:

- (a) Atto costitutivo e Statuto Sociale di RDM Realty;
- (b) Prospetto Informativo di quotazione delle azioni RDM Realty, depositato presso la CONSOB in data 16 giugno 2006 a seguito di comunicazione dell'avvenuto rilascio del nulla osta con nota del 15 giugno 2006, protocollo n. 6052707; e
- (c) Relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006, corredata della relazione della Società di Revisione.

I documenti sopra elencati possono essere consultati in formato cartaceo, in orari di ufficio e durante i giorni lavorativi, presso la sede della Società, a Milano, in Via Durini n. 18, nonché presso la sede di Borsa Italiana, a Milano, in Piazza degli Affari n. 6; gli stessi documenti sono altresì disponibili in formato elettronico sul sito *Internet* della Società www.rdmrealty.it.

24. INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 7, Paragrafo 7.2.

[Pagina volutamente lasciata in bianco]

SEZIONE SECONDA

[Pagina volutamente lasciata in bianco]

1. PERSONE RESPONSABILI

Per l'individuazione delle persone responsabili delle informazioni fornite nel Prospetto Informativo, si veda la Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1.

2. FATTORI DI RISCHIO

Per l'individuazione dei rischi si veda la Sezione Prima, Capitolo 4, intitolata Fattori di Rischio.

3. INFORMAZIONI FONDAMENTALI

3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

La Società, in funzione dell'attività che svolge nel settore immobiliare, ritiene che il capitale circolante netto (pari alla differenza tra attività e passività correnti di natura non finanziaria) di cui dispone sia sufficiente alle attuali esigenze. In particolare, la Società ritiene che i flussi finanziari del Gruppo RDM Realty siano sufficienti alle proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla data del Prospetto Informativo.

Per ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie della Società, si veda la Sezione Prima, Capitolo 9, Paragrafo 9.1 del Prospetto Informativo.

3.2 Fondi propri e indebitamento

Si riporta di seguito la composizione dei debiti verso banche ed altri finanziatori e dei fondi propri del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006 strutturata in modo conforme alle linee guida descritte nella raccomandazione del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) del 10 febbraio 2006 al paragrafo 127:

(in migliaia di euro)	30 giugno 2006
Debiti verso banche ed altri finanziatori a breve termine:	
– Garantiti ^(a)	20.121
– Garantiti da attività	–
– Non garantiti	758
Totale debiti verso banche ed altri finanziatori a breve termine	20.879
Debiti verso banche ed altri finanziatori a medio-lungo termine:	
– Garantiti	–
– Garantiti da attività ^(b)	19.472
– Non garantiti	–
Totale debiti verso banche ed altri finanziatori a medio-lungo termine	19.472
Patrimonio netto:	
Capitale sociale	14.759
Riserva legale	–
Altre riserve	3.581
Totale patrimonio netto	18.340
Totale debiti verso banche ed altri finanziatori e patrimonio netto	58.691

(a) Garantiti da fideiussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. esclusivamente per conto ed a rischio di Alerion senza ricorso su RED.IM.

(b) Garantiti da ipoteca iscritta sulla Proprietà Magenta-Boffalora a favore di Banca Intesa S.p.A..

Per maggiori informazioni sulle risorse finanziarie del Gruppo RDM Realty si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1 e Capitolo 19.

3.3 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'emissione

Alla Data del Prospetto Informativo non vi sono soggetti che possano avere particolari interessi per l'operazione.

3.4 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi

L'Aumento del Capitale, di complessivi Euro 49.358 migliaia circa, è diretto a reperire mezzi finanziari per far fronte alle esigenze correlate alle strategie di crescita esterna, nonché per permettere alla controllata RED.IM di rimborsare la quota di debito scadente il 27 aprile 2007 accesa a fronte di investimenti immobiliari perfezionati a fine 2005.

In particolare, i proventi derivanti dall'Aumento di Capitale verranno utilizzati, quanto ad Euro 20.000 migliaia, per rimborsare anticipatamente la *tranche di un finanziamento* a breve termine, di complessivi Euro 20.000 migliaia concesso da Banca Intesa a RED.IM e garantito da una fideiussione bancaria rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. esclusivamente per conto ed a rischio di Alerion e senza ricorso su RED.IM (si veda la Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1).

I programmi allo stato elaborati prevedono che gli ulteriori proventi derivanti dall'Aumento di Capitale siano utilizzati per l'effettuazione di investimenti per la crescita per linee esterne del Gruppo RDM Realty.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione della Società del 24 luglio 2006 ha stimato il relativo fabbisogno finanziario in circa Euro 30.000 migliaia, tenuto conto:

- (i) dell'andamento delle attività connesse all'acquisizione di Adriatica Turistica, i cui accordi prevedono un esborso complessivo in contanti di Euro 20.000 migliaia (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3);
- (ii) delle ulteriori esigenze finanziarie, ancorchè allo stato non esattamente quantificabili, derivanti dallo sviluppo dei contatti in corso relativi; (a) alla possibile acquisizione di partecipazioni in società titolari di progetti di sviluppo di porti turistici nell'Alto Tirreno; e (b) al possibile sviluppo, anche mediante la costituzione di *joint venture*, di progetti riguardanti la riqualificazione, ristrutturazione e sfruttamento commerciale di aree ed immobili nel settore turistico e intrattenimento (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3).

Il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente deliberato, nell'ambito della delega fornita al Consiglio di Amministrazione dall'art. 5 dello Statuto, di procedere ad un aumento di capitale in opzione sino ad un massimo di Euro 50.000 migliaia, e dunque con un incremento – tenuto conto anche delle stime relative alle possibili esigenze finanziarie derivanti dalle ulteriori iniziative attualmente allo studio, come sopra descritte – di Euro 10.000 migliaia rispetto all'importo originariamente ipotizzato e rappresentato in sede di prospetto informativo relativo alla quotazione presso il Mercato Expandi della Società.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 Descrizione delle Azioni

Le Azioni offerte in opzione agli Azionisti sono azioni ordinarie RDM Realty, prive di valore nominale, con godimento regolare e rappresentano al massimo l'85,9% circa del capitale sociale dell'Emittente quale risulterà in caso di emissione del numero massimo di Azioni e di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

Ai diritti di opzione per la sottoscrizione delle Azioni, è stato attribuito il codice ISIN IT0004101454.

Le Azioni hanno il codice ISIN IT 0004023393.

4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse

Le azioni della Società sono emesse secondo la legge italiana.

4.3 Caratteristiche delle Azioni

Le Azioni saranno nominative e assoggettate al regime di circolazione delle azioni emesse da società italiane con azioni quotate previsto dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, ivi incluse quelle riguardanti la dematerializzazione degli strumenti finanziari di cui al D.Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e al Regolamento approvato con Deliberazione CONSOB 23 dicembre 1998 n. 11768.

Le Azioni saranno immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 213/98.

4.4 Valuta di emissione degli strumenti finanziari

Le Azioni saranno emesse in Euro.

4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni

Le Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle Azioni in circolazione alla data della loro emissione.

Le Azioni avranno godimento regolare.

Le Azioni sono nominative, liberamente trasferibili e indivisibili e ciascuna di esse dà diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché agli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le disposizioni di legge e di statuto applicabili.

Ai sensi dell'art. 2441 del cod. civ., le Azioni attribuiranno ai rispettivi titolari il diritto di opzione per la sottoscrizione: (i) di azioni di nuova emissione della Società in caso di aumento di capitale sociale; e (ii) di strumenti finanziari emessi dalla Società convertibili in azioni dello stesso, fatti salvi i casi di esclusione e le limitazioni previste dalla legge.

Ai sensi dell'art. 21 dello Statuto sociale, gli utili netti, risultanti dal bilancio approvato dall'Assemblea e previo accantonamento alla riserva legale del 5% (cinque per cento) del loro

ammontare fino al raggiungimento del quinto del capitale sociale, saranno destinati secondo la determinazione che assumerà l'Assemblea.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui sono diventati esigibili si prescriveranno in favore della Società.

In caso di liquidazione, le Azioni danno diritto di partecipare alla distribuzione del residuo attivo ai sensi di legge.

Oltre a quanto sopra descritto non esistono altre categorie di Azioni.

4.6 Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni saranno emesse

L'Offerta in Opzione, oggetto del presente Prospetto Informativo, consiste in un aumento di capitale, scindibile e a pagamento in opzione, per un importo massimo pari ad Euro 50.000 migliaia, mediante emissione di Azioni, prive di valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti dell'Emittente, in proporzione alla partecipazione detenuta, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ..

Il Consiglio di Amministrazione della Società, tenutosi in data 24 luglio 2006, avvalendosi della delega conferitagli ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto, ha deliberato l'Aumento di Capitale, all'esecuzione del quale l'Offerta in Opzione è finalizzata. In data 7 settembre 2006 il Consiglio di Amministrazione della Società ha determinato (i) il numero di Azioni da emettersi in 1.645.258.065, (ii) il Prezzo di Offerta in Euro 0,03, interamente imputati a capitale, nonché (iii) il rapporto di opzione pari a n. 61 nuove Azioni ogni n. 10 azioni possedute e (iv) il controvalore dell'Aumento di Capitale pari ad Euro 49.357.741,95.

4.7 In caso di nuove emissioni, la data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari

Le Azioni saranno messe a disposizione degli aventi diritto, per il tramite degli intermediari autorizzati, aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, entro il decimo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Opzione.

4.8 Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari

Lo Statuto della Società non stabilisce alcuna disciplina particolare con riferimento all'acquisto o al trasferimento degli strumenti finanziari di RDM Realty che saranno emessi.

Le Azioni sono liberamente trasferibili e soggette al regime di circolazione previsto dalla disciplina della dematerializzazione di cui al D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relative disposizioni di attuazione.

4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione alle Azioni

Dal momento della sottoscrizione delle Azioni, le stesse saranno assoggettate alle norme in materia di offerte pubbliche di acquisto e offerte pubbliche di vendita previste dal TUF, come successivamente modificato, e dai relativi regolamenti di attuazione.

Si riportano di seguito le principali disposizioni concernenti la disciplina in materia di offerte pubbliche di acquisto e offerte pubbliche di vendita; per ulteriori informazioni, si rinvia alla normativa applicabile.

Ai sensi del TUF, chiunque a seguito di acquisti a titolo oneroso venga a detenere una partecipazione superiore al 30% di azioni aventi diritto di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti nomina, revoca o responsabilità degli amministratori di una società quotata in un mercato regolamentato italiano, deve promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulla totalità delle azioni ordinarie.

Ai sensi del Regolamento CONSOB, il medesimo obbligo è applicabile anche a chiunque possieda più del 30% delle azioni con diritto di voto (senza, al contempo, avere una partecipazione che gli consenta di esercitare la maggioranza dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria degli azionisti) e, nei dodici mesi, acquisti, direttamente o indirettamente, più del tre per cento del capitale sociale rappresentato da azioni aventi diritto di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti nomina, revoca o responsabilità degli amministratori di una società quotata in un mercato regolamentato italiano, attraverso acquisti a titolo oneroso o sottoscrizioni o conversioni nell'esercizio di diritti negoziati nel medesimo periodo.

L'offerta deve essere promossa entro trenta giorni dalla data in cui è stata superata la soglia, ad un prezzo non inferiore alla media aritmetica tra: (i) il prezzo medio ponderato di mercato nei precedenti dodici mesi; e (ii) il prezzo più elevato pattuito nello stesso periodo dall'offerente per acquisti di azioni della medesima categoria. Nel caso in cui in tale periodo non siano stati effettuati acquisti, l'offerta dovrà essere promossa al prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi dodici mesi o, nel caso in cui le negoziazioni delle azioni della società siano avviate da un periodo inferiore ai dodici mesi, l'offerta dovrà essere promossa al prezzo medio ponderato di mercato di tale periodo.

Al ricorrere di determinate circostanze, nonostante il numero di azioni acquistate superi la soglia determinata, il TUF ed il Regolamento CONSOB stabiliscono alcuni casi di esenzione dal lancio dell'offerta pubblica di acquisto.

Infine, chiunque venga a detenere più del 90% delle azioni ordinarie deve promuovere un'offerta pubblica di acquisto "residuale" sulle rimanenti azioni con diritto di voto, ad un prezzo fissato dalla CONSOB, se non ripristina entro 120 giorni il livello minimo di flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Ciascun azionista che detenga più del 98% delle azioni ordinarie di una società quotata in seguito ad un'offerta pubblica di acquisto promossa sulla totalità delle azioni ordinarie ha diritto di acquistare le azioni residue entro quattro mesi dalla conclusione dell'offerta, qualora nel documento d'offerta abbia manifestato la propria intenzione di avvalersi di tale diritto. Il prezzo è fissato da un esperto nominato dal presidente del tribunale del luogo ove la società emittente ha sede (tenuto conto anche del prezzo dell'offerta e del prezzo di mercato dell'ultimo semestre).

4.10 Indicazione delle offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle azioni della società nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso

Non è possibile fornire indicazioni circa l'ultimo esercizio in considerazione del fatto che la Società non esisteva prima del 21 giugno 2006.

Circa l'esercizio in corso, la Società, che è di recente costituzione, non è stata oggetto di offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi.

4.11 Regime fiscale

Vengono indicate di seguito alcune informazioni di carattere generale relative al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni per certe categorie di investitori. Quanto segue non intende essere una analisi esaustiva di tutte le conseguenze fiscali dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni e non definisce il regime fiscale pro-

prio delle Azioni detenute da una stabile organizzazione o da una base fissa attraverso la quale un beneficiario non residente svolge la propria attività in Italia.

Il regime fiscale di seguito illustrato è basato sulla legislazione tributaria italiana e sulla prassi vigenti alla data del Prospetto Informativo, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti che potrebbero avere effetti retroattivi. Gli investitori sono comunque tenuti a consultare i loro consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di Azioni.

Si osserva preliminarmente che il regime fiscale applicabile alle Azioni in capo a determinati investitori può variare a seconda che le partecipazioni siano considerate ai fini fiscali qualificate o non qualificate. Nel caso delle Azioni, si considerano "partecipazioni qualificate" quelle costituite dal possesso di azioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli, attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale sociale superiore al 5%.

La percentuale dei diritti di voto e di partecipazione al capitale è determinata tenendo conto di tutte le cessioni effettuate nel corso di 12 mesi precedenti, ancorché effettuate nei confronti di soggetti diversi. Si considerano "partecipazioni non qualificate" le partecipazioni che non superano le percentuali sopra indicate.

4.11.1 Regime fiscale dei dividendi

Il regime fiscale applicabile alla distribuzione di dividendi dipende dalla natura del soggetto percettore degli stessi, come di seguito descritto.

(i) Persone fisiche residenti in Italia non imprenditori

I dividendi corrisposti da società italiane a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia in relazione a "partecipazioni qualificate" possedute al di fuori dell'esercizio di impresa non sono soggetti ad alcun prelievo alla fonte, a condizione che, all'atto della percezione, i beneficiari dichiarino che i dividendi sono relativi a "partecipazioni qualificate". I dividendi devono essere indicati dal beneficiario nella propria dichiarazione dei redditi e concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del beneficiario, assoggettato ad imposizione con aliquota marginale, limitatamente al 40% del loro ammontare.

I dividendi corrisposti da società italiane a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia in relazione a "partecipazioni non qualificate" possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa sono soggetti ad una ritenuta alla fonte, a titolo d'imposta, del 12,50%. Per le Azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, in luogo della ritenuta trova applicazione, con la stessa aliquota ed alle medesime condizioni, una imposta sostitutiva applicata al momento del pagamento dal soggetto (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le Azioni sono depositate. Non sussiste in ogni caso l'obbligo per i suddetti soci di indicare i dividendi incassati nella propria dichiarazione dei redditi.

La ritenuta alla fonte o l'imposta sostitutiva del 12,50% non sono operate se i dividendi si riferiscono a "partecipazioni non qualificate" detenute nell'ambito di gestioni individuali di portafoglio presso intermediari abilitati, per le quali gli Azionisti abbiano optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 12,50% in base al "regime del risparmio gestito" di cui all'art. 7 del Decreto Legislativo 461. In questo caso, i dividendi concorrono a formare il risultato annuo maturato dalla gestione individuale di portafoglio, soggetto alla suddetta imposta sostitutiva del 12,50% applicata dal gestore.

(ii) Soggetti esercenti attività d'impresa

I dividendi percepiti da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e di mutua assicurazione, enti pubblici e privati che

hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, fiscalmente residenti in Italia non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte e concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo dei beneficiari soggetto all'imposta sul reddito delle società (IRES) in misura pari al 5% del loro ammontare.

I dividendi percepiti da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR, nonché da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia che percepiscono i dividendi nell'esercizio di impresa non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte e concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo dei beneficiari in misura pari al 40% del loro ammontare.

Sui dividendi percepiti da soggetti fiscalmente residenti in Italia esenti da IRES, è applicato un prelievo alla fonte a titolo d'imposta nella misura del 27%. Per le Azioni, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, in luogo della ritenuta trova applicazione, con la stessa aliquota ed alle medesime condizioni, un'imposta sostitutiva applicata dal soggetto (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli), presso il quale le Azioni sono depositate.

(iii) Enti non commerciali

I dividendi corrisposti a enti pubblici e privati fiscalmente residenti in Italia diversi dalle società, non aventi ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, concorrono alla formazione del reddito complessivo di tali enti nella misura del 5%.

(iv) Organismi di investimento collettivo in valori mobiliari

I dividendi percepiti da organismi italiani di investimento collettivo in valori mobiliari (fondi comuni e SICAV) soggetti alla disciplina di cui all'art. 8, commi da 1 a 4, Decreto Legislativo 461, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte e concorrono alla formazione del risultato annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 12,50% o con aliquota maggiorata del 27%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs. 23 dicembre 1999, n. 505.

(v) Fondi pensione

I dividendi percepiti da fondi pensione residenti in Italia soggetti al regime tributario di cui agli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater, comma 1, del D.Lgs. 21 aprile 1993, n. 124, non sono soggetti ad alcun prelievo alla fonte e concorrono a formare il risultato annuo di gestione maturato degli stessi, soggetto ad un'imposta sostitutiva con aliquota pari all'11%.

(vi) Fondi immobiliari

I dividendi percepiti dai fondi comuni di investimento immobiliare italiani istituiti ai sensi dell'art. 37, TUF ovvero dell'art. 14-bis della Legge 25 gennaio 1994, n. 86, non sono soggetti ad alcun prelievo alla fonte.

Tali fondi immobiliari, oltre a non essere soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive, non sono soggetti ad alcuna imposta sostitutiva sul valore netto contabile del fondo, ma i proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi sono assoggettati in capo ai percipienti ad una ritenuta del 12,50% applicata a titolo di acconto o d'imposta (a seconda della natura giuridica dei percipienti), con esclusione dei proventi percepiti da soggetti residenti fiscalmente in Stati che consentono un adeguato scambio di informazioni con l'Amministrazione finanziaria italiana o da investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, istituiti in tali Stati.

(vii) Soggetti non residenti

I dividendi percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia, sono soggetti ad un prelievo alla fonte, a titolo d'imposta, del 27%.

Per le Azioni, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, in luogo della ritenuta trova applicazione, con la stessa aliquota ed alle medesime condizioni, una imposta sostitutiva applicata dal soggetto (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le Azioni sono depositate.

Gli Azionisti fiscalmente non residenti in Italia possono chiedere all'Amministrazione finanziaria italiana, mediante istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, il rimborso, fino a concorrenza dei 4/9 del prelievo subito in Italia sui dividendi, dell'imposta che dimostrino di aver pagato all'estero in via definitiva sui dividendi percepiti, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

Alternativamente al suddetto rimborso fino a concorrenza dei 4/9 del prelievo subito in Italia, il beneficiario dei dividendi può richiedere l'applicazione della convenzione contro le doppie imposizioni tra l'Italia ed il proprio Paese di residenza che preveda la riduzione del prelievo alla fonte sui dividendi applicabile in Italia. In relazione a dividendi su Azioni, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, per i quali il prelievo alla fonte si applica sotto forma di imposta sostitutiva, per ottenere la diretta applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura prevista da una convenzione contro le doppie imposizioni l'investitore non residente deve produrre al soggetto tenuto all'applicazione dell'imposta sostitutiva, prima del pagamento dei dividendi: (i) una propria dichiarazione dalla quale risultino i dati identificativi dell'investitore estero effettivo beneficiario dei dividendi, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione contro le doppie imposizioni, e (ii) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato di residenza dell'effettivo beneficiario dei dividendi, dalla quale risulti la residenza in tale Stato ai fini della convenzione contro le doppie imposizioni applicabile. Questa attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione. L'Amministrazione finanziaria italiana ha peraltro concordato con le amministrazioni finanziarie di alcuni Stati esteri un'apposita modulistica volta a garantire un più efficiente e agevole rimborso o esonero totale o parziale del prelievo alla fonte applicabile in Italia. Se la documentazione non è presentata al soggetto depositario precedentemente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 27%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria il rimborso della differenza tra la ritenuta applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione contro le doppie imposizioni tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge.

Ai sensi della Direttiva n. 435/90/CEE del Consiglio del 23 luglio 1990, nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società (i) fiscalmente residente in uno Stato membro dell'Unione Europea, (ii) che riveste una delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva n. 435/90/CEE, (iii) che è soggetta nello Stato di residenza ad una delle imposte indicate nell'allegato alla predetta Direttiva e (iv) che possiede una partecipazione diretta nella Società non inferiore al 25 per cento del capitale sociale, (per effetto della Direttiva 2003/123/CE, non ancora attuata in Italia, la percentuale di partecipazione nel capitale della società residente è destinata ad essere ridotta gradualmente dal 25% al 20%, successivamente al 15% e infine, a decorrere dal primo gennaio 2009 al 10%) per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere il rimborso del prelievo alla fonte subito. A tal fine, la società deve produrre (i) una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero, che attesti che la società non residente soddisfa i predetti requisiti nonché (ii) la documentazione attestante la sussistenza delle condizioni sopra indicate. Inoltre, al verificarsi delle predette condizioni, la società non residente può richiedere la non applicazione del prelievo alla fonte presentando all'intermediario depositario delle Azioni la documentazione sopra indicata. Il suddetto diritto al rimborso o all'esenzione trova applicazione in relazione alle società non residenti che risultano direttamente o indirettamente controllate da soggetti non residenti in Stati dell'Unione Europea, a condizione che dimostrino di non essere state costituite allo scopo esclusivo o principale di beneficiare di tale regime.

4.11.2 Plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni

(i) Persone fisiche residenti in Italia non imprenditori

Le plusvalenze realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia derivanti dalla cessione a titolo oneroso delle Azioni, non conseguite nell'esercizio di imprese commerciali o di arti e professioni, sono qualificate dalle norme italiane come "redditi diversi" (di natura finanziaria) di cui all'art. 67 del TUIR. Tali plusvalenze sono soggette ad un regime fiscale differente a seconda che si tratti della cessione di "partecipazioni qualificate" o "partecipazioni non qualificate".

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di "partecipazioni qualificate" sono assoggettate ad imposizione unicamente sulla base del regime della dichiarazione dei redditi. Esse sono sommate algebricamente, per il 40% del loro ammontare, alla corrispondente quota delle minusvalenze realizzate tramite la cessione di "partecipazioni qualificate". Se le plusvalenze sono superiori alle minusvalenze, l'eccedenza concorre alla formazione del reddito imponibile complessivo del contribuente. Se le minusvalenze sono superiori alle plusvalenze, l'eccedenza è portata in deduzione, fino a concorrenza del 40% dell'ammontare delle plusvalenze realizzate tramite la cessione di "partecipazioni qualificate" dei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che l'eccedenza stessa sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le minusvalenze sono realizzate.

Con riferimento alle plusvalenze diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di "partecipazioni non qualificate", il contribuente può optare per tre diverse modalità di tassazione:

- tassazione in base al regime della dichiarazione annuale dei redditi (art. 5, Decreto Legislativo 461). Il contribuente è tenuto ad indicare nella propria dichiarazione dei redditi le plusvalenze e minusvalenze realizzate nel corso del periodo d'imposta e a determinare ed applicare un'imposta sostitutiva con aliquota del 12,50% sulle plusvalenze, al netto delle minusvalenze della stessa specie. L'imposta sostitutiva è versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Le minusvalenze eccedenti, purché espresse in dichiarazione dei redditi, possono essere portate in deduzione, fino a concorrenza delle plusvalenze relative a "partecipazioni non qualificate", nonché degli altri redditi diversi di natura finanziaria di cui all'articolo 67, comma 1, lettere *c-bis*), *c-ter*), *c-quater*) e *c-quinquies*), TUIR, realizzati nei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto.
- regime del risparmio amministrato (art. 6, Decreto Legislativo 461). Tale regime può trovare applicazione a condizione che (i) le Azioni siano depositate presso banche o società di intermediazione mobiliari residenti o altri soggetti residenti individuati con appositi decreti ministeriali e (ii) l'azionista opti (con comunicazione sottoscritta inviata all'intermediario) per l'applicazione del regime del risparmio amministrato contestualmente all'apertura del rapporto. Nel caso in cui il soggetto opti per tale regime, l'imposta sostitutiva con aliquota del 12,50% è determinata e versata, su ciascuna plusvalenza realizzata, dall'intermediario presso il quale le Azioni sono depositate in custodia o in amministrazione. Il soggetto che realizza la plusvalenza non è quindi tenuto ad indicare tale reddito nella propria dichiarazione dei redditi. Le eventuali minusvalenze possono essere computate in diminuzione, fino a concorrenza delle plusvalenze relative a "partecipazioni non qualificate", nonché degli altri redditi diversi di natura finanziaria di cui all'articolo 67, comma 1, lettere *c-bis*), *c-ter*), *c-quater*) e *c-quinquies*), TUIR realizzati nell'ambito del medesimo rapporto, nello stesso periodo d'imposta o nei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto. Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze non utilizzate in compensazione possono essere portate in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello del realizzo, dalle plusvalenze

realizzate nell'ambito di un altro rapporto al quale trovi applicazione il regime del risparmio amministrato, che sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi dai medesimi soggetti.

- regime del risparmio gestito (art. 7, Decreto Legislativo 461). Presupposto per l'applicabilità di tale regime è il conferimento delle Azioni in una gestione individuale di portafoglio intrattenuta con un intermediario finanziario abilitato a svolgere tale tipologia di attività. In tale regime, l'imposta sostitutiva del 12,50% è applicata dall'intermediario al termine di ciascun periodo d'imposta sull'incremento di valore del patrimonio gestito maturato nel corso del periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto degli apporti e, tra l'altro, dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o comunque non soggetti ad imposta e dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente. Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze realizzate mediante la cessione di partecipazioni non qualificate concorrono alla formazione dell'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, soggetto ad imposta sostitutiva del 12,50%. Il soggetto che realizza la plusvalenza non è tenuto ad indicare tale reddito nella propria dichiarazione dei redditi. Il risultato negativo della gestione conseguito in un periodo d'imposta può essere computato in diminuzione del risultato della gestione dei quattro periodi d'imposta successivi, per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. In caso di conclusione del contratto di gestione, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto al quale trovi applicazione il regime del risparmio amministrato o gestito, che sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi dai medesimi soggetti nei limiti ed alle condizioni descritte ai punti che precedono.

(ii) Soggetti esercenti attività d'impresa

I proventi realizzati da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e di mutua assicurazione, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, mediante la cessione a titolo oneroso delle Azioni concorrono per il loro intero ammontare alla formazione del reddito d'impresa imponibile e come tali sono soggetti a tassazione in Italia secondo il regime ordinario.

Tuttavia, laddove siano soddisfatte le seguenti condizioni, le plusvalenze sono esenti da imposizione nella misura del 91% del loro ammontare, e dell'84% a decorrere dal 2007 (c.d. regime della *participation exemption*):

- la partecipazione è detenuta ininterrottamente dal primo giorno del diciottesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione, considerando cedute per prime le azioni acquisite in data più recente; e
- la partecipazione è classificata nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso.

Il 9% della plusvalenza realizzata, e il 16% a decorrere dal 2007, concorre alla formazione del reddito d'impresa imponibile soggetto a tassazione secondo il regime ordinario.

Le minusvalenze realizzate a seguito della cessione delle Azioni non saranno deducibili nell'ipotesi in cui si verificano le suddette condizioni:

- la partecipazione è detenuta ininterrottamente dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione, considerando cedute per prime le azioni acquisite in data più recente;
- la partecipazione è classificata nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso.

Le minusvalenze e i costi relativi alle partecipazioni che non posseggono i requisiti sopra richiamati sono deducibili per intero dal reddito imponibile del soggetto percipiente secondo le regole ordinarie. Tuttavia, dette minusvalenze non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi (ossia, il 95% dei dividendi), ovvero dei loro acconti, percepiti nei 36 mesi precedenti il realizzo. Le minusvalenze relative alle Azioni, inoltre, se di importo superiore a Euro 50.000 devono essere segnalate all'Amministrazione finanziaria secondo modalità ancora da stabilire alla data di presentazione del Prospetto Informativo. La mancata segnalazione comporta l'indeducibilità di dette somme dal reddito imponibile del soggetto che le ha realizzate.

Le plusvalenze e minusvalenze realizzate da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR e da persone fisiche nell'esercizio di impresa, tramite la cessione a titolo oneroso delle Azioni concorrono per il loro intero ammontare alla formazione del reddito d'impresa imponibile, soggetto a tassazione in Italia secondo il regime ordinario.

Tuttavia, laddove siano soddisfatte le due condizioni sopra evidenziate con riferimento alle società di capitali ed agli enti commerciali per l'applicazione del c.d. regime della *participation exemption*, le plusvalenze e minusvalenze concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile nel limite del 40% del loro ammontare.

Le minusvalenze e i costi relativi a partecipazioni che non posseggono i requisiti sopra richiamati sono deducibili per intero dal reddito imponibile del soggetto percipiente secondo le regole ordinarie. Tuttavia, dette minusvalenze non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei 36 mesi precedenti il realizzo. Le minusvalenze relative alle Azioni, inoltre, se di importo superiore a Euro 50.000 devono essere segnalate all'Amministrazione finanziaria secondo modalità ancora da stabilire alla data di presentazione del Prospetto Informativo. La mancata segnalazione comporta l'indeducibilità di dette somme dal reddito imponibile del soggetto che le ha realizzate.

Per alcuni tipi di società ed a certe condizioni, le plusvalenze realizzate dai suddetti soggetti mediante la cessione delle Azioni concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

(iii) Enti non commerciali

Le plusvalenze realizzate da enti pubblici e privati fiscalmente residenti in Italia, diversi dalle società, non aventi ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, sono assoggettate ad imposizione sulla base delle stesse disposizioni applicabili alle persone fisiche residenti.

(iv) Organismi di investimento collettivo in valori mobiliari

Gli organismi di investimento collettivo in valori mobiliari (fondi comuni e SICAV) residenti in Italia sono soggetti ad un'imposta sostitutiva sul risultato di gestione maturato in ciascun anno con aliquota del 12,50% o con aliquota maggiorata del 27%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs. n. 505/1999. Tale risultato di gestione include le plusvalenze realizzate in relazione alle Azioni. Peraltro, l'imposta sostitutiva si applica sul risultato di gestione maturato al termine di ciascun anno e quindi l'applicazione dell'imposta può anticipare l'effettivo realizzo della plusvalenza.

(v) Fondi pensione

I fondi pensione residenti in Italia soggetti al regime tributario di cui agli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater, comma 1, del D.Lgs. n. 124/1993 sono soggetti ad un'imposta sostitutiva sul risultato di gestione maturato in ciascun anno con aliquota dell'11%. Tale risultato di gestione include le plusvalenze realizzate in relazione alle Azioni. Peraltro, l'imposta sostitutiva si applica sul risultato di gestione maturato al termine di ciascun anno e quindi l'applicazione dell'imposta può anticipare l'effettivo realizzo della plusvalenza.

(vi) Fondi immobiliari

Le plusvalenze realizzate da fondi comuni di investimento immobiliare di cui al D.L. n. 351/2001 mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni non sono soggette ad alcuna imposizione in capo al fondo. I proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi sono invece assoggettati ad una ritenuta del 12,50%, applicata a titolo di acconto o d'imposta (a seconda della natura giuridica dei percipienti), con esclusione dei proventi percepiti dai soggetti fiscalmente residenti in Stati che garantiscono un adeguato scambio di informazioni con l'Amministrazione finanziaria italiana.

(vii) Soggetti non residenti

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia tramite la cessione a titolo oneroso di partecipazioni "non qualificate" in società residenti negoziate in mercati regolamentari, non sono soggette a tassazione in Italia, anche se quivi detenute. Nei casi in cui si applichi il regime del "risparmio amministrato" ovvero del "risparmio gestito", al fine di beneficiare di questo regime di esenzione, gli Azionisti devono fornire agli intermediari finanziari presso i quali sono depositate le Azioni ovvero all'intermediario incaricato della gestione patrimoniale una autocertificazione attestante il fatto di non essere residenti in Italia ai fini fiscali.

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia, tramite la cessione a titolo oneroso di partecipazioni qualificate, sono sommate algebricamente, per il 40% del loro ammontare, alla corrispondente quota delle minusvalenze realizzate tramite la cessione di partecipazioni qualificate. Se le plusvalenze sono superiori alle minusvalenze, l'eccedenza concorre alla formazione del reddito imponibile complessivo del contribuente. Se le minusvalenze sono superiori alle plusvalenze, l'eccedenza è riportata in deduzione, fino a concorrenza del 40% dell'ammontare delle plusvalenze realizzate nei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che siano indicate nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le minusvalenze sono realizzate.

Resta comunque fermo il regime di esenzione previsto dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni eventualmente applicabili. Al riguardo, le convenzioni stipulate dall'Italia generalmente escludono, a determinate condizioni, l'applicabilità dell'imposta sostitutiva, prevedendo la tassazione delle plusvalenze realizzate da soggetti non residenti esclusivamente nello Stato estero di residenza degli investitori.

4.11.3 Tassa sui contratti di borsa

Ove applicabile, la tassa sui contratti di borsa si applica nelle misure di seguito indicate:

- (a) Euro 0,072 per ogni Euro 51,65 (o frazione di Euro 51,65) del prezzo delle Azioni, nel caso di contratti conclusi direttamente tra i contraenti o con l'intervento di soggetti diversi dagli Intermediari Professionali di cui alla lettera c) che segue;
- (b) Euro 0,0258 per ogni Euro 51,65 (o frazione di Euro 51,65) del prezzo delle Azioni, nel caso di contratti conclusi tra privati ed Intermediari Professionali, di cui alla lettera c) che segue o tra privati con l'intervento dei soggetti citati; e
- (c) Euro 0,0062 per ogni Euro 51,65 (o frazione di Euro 51,65) del prezzo delle Azioni, nel caso di contratti conclusi tra banche o soggetti abilitati all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi di investimento di cui al TUF, o agenti di cambio ("Intermediari Professionali").

Sono tuttavia esenti dalla "tassa sui contratti di borsa":

- i contratti conclusi nei mercati regolamentati. Tale esenzione si estende anche ai rapporti tra gli Intermediari Professionali ed i soggetti per conto dei quali i contratti sono conclusi;

- i contratti aventi ad oggetto partecipazioni in società quotate (come le Azioni), conclusi al di fuori dei mercati regolamentati, a condizione che essi siano stipulati tra:
 - (a) Intermediari Professionali;
 - (b) Intermediari Professionali, da un lato, e soggetti non residenti, dall'altro;
 - (c) Intermediari Professionali, anche non residenti, da un lato, e organismi di investimento collettivo del risparmio, dall'altro;
- i contratti relativi alle operazioni di offerta pubblica di vendita finalizzate all'ammissione a quotazione in mercati regolamentati o aventi ad oggetto strumenti finanziari già ammessi a quotazione in mercati regolamentati;
- i contratti aventi ad oggetto partecipazioni in società non quotate conclusi da soggetti non residenti con Intermediari Professionali;
- contratti di importo non superiore a Euro 206,58;
- contratti di finanziamento in valori mobiliari e ogni altro contratto che persegua la medesima finalità economica.

L'imposta non trova, infine, applicazione ai trasferimenti di partecipazioni effettuati fra soggetti società od enti tra i quali esista un rapporto di controllo ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, nn. 1 e 2 cod. civ. o fra società controllate direttamente od indirettamente, ai sensi delle medesime disposizioni, da un medesimo soggetto.

4.11.4 Imposta di successione e donazione

La Legge 18 ottobre 2001, n. 383, entrata in vigore il 25 ottobre 2001 ha disposto la soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni. Tuttavia, i trasferimenti di Azioni per donazione o altra liberalità tra vivi, fatti a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, rimangono soggetti alle imposte ordinariamente applicabili ai trasferimenti a titolo oneroso, se il valore della donazione od altra liberalità spettante eccede l'importo di Euro 180.759,91 e sull'ammontare della donazione od altra liberalità eccedente tale importo.

Inoltre, il beneficiario di una donazione avente ad oggetto le Azioni, qualora ceda le stesse entro i successivi cinque anni, è tenuto al pagamento dell'imposta sostitutiva come se la donazione non fosse stata effettuata.

5. CONDIZIONI DELL'OFFERTA

5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta in Opzione, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta in Opzione

5.1.1 Condizioni alle quali l'Offerta in Opzione è subordinata

L'Offerta non è subordinata ad alcuna condizione.

5.1.2 Ammontare totale dell'Offerta in Opzione

L'Offerta in Opzione, oggetto del presente Prospetto Informativo, consiste in un aumento di capitale, scindibile e a pagamento in opzione, per un importo massimo pari ad Euro 50.000 migliaia, mediante emissione di Azioni, prive di valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti dell'Emittente, in proporzione alla partecipazione detenuta, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ..

Il Consiglio di Amministrazione della Società, tenutosi in data 24 luglio 2006, avvalendosi della delega conferitagli ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto, ha deliberato l'Aumento di Capitale, all'esecuzione del quale l'Offerta in Opzione è finalizzata. In data 7 settembre 2006 il Consiglio di Amministrazione della Società ha determinato (i) il numero di Azioni da emettersi in 1.645.258.065, (ii) il Prezzo di Offerta in Euro 0,03, interamente imputati a capitale, nonché (iii) il rapporto di opzione pari a n. 61 nuove Azioni ogni n. 10 azioni possedute e (iv) il controvalore dell'Aumento di Capitale pari ad Euro 49.357.741,95.

5.1.3 Periodo di validità dell'Offerta in Opzione e modalità di sottoscrizione

I Diritti di Opzione dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, nel Periodo di Opzione – a partire dall'11 settembre 2006 ed entro il 29 settembre 2006 – presentando apposita richiesta presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili in Borsa dall'11 settembre 2006 al 22 settembre 2006 compresi.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il 29 settembre 2006 compreso saranno offerti in Borsa dalla Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ..

L'adesione all'Offerta in Opzione avverrà mediante sottoscrizione dei moduli appositamente predisposti dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, i quali conterranno almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta in Opzione e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta un'agevole lettura:

- l'avvertenza che l'aderente può ricevere gratuitamente copia del Prospetto Informativo; e
- il richiamo alla Sezione Prima, sui Fattori di Rischio, Capitolo 4, contenuto nel Prospetto Informativo.

Presso la sede dell'Emittente sarà inoltre disponibile, per gli intermediari che ne facessero richiesta, un facsimile di modulo di sottoscrizione.

5.1.4 Revoca e sospensione dell'Offerta in Opzione

L'Offerta diverrà irrevocabile dalla data del deposito presso il Registro delle Imprese di Milano del corrispondente avviso, ai sensi dell'art. 2441, comma 2, cod. civ..

Qualora non si desse esecuzione all'Offerta nei termini previsti nel Prospetto Informativo, ne sarà data comunicazione al pubblico e alla CONSOB, entro il giorno antecedente quello previsto per l'inizio del Periodo di Opzione, e, successivamente, mediante apposito avviso pubblicato su un quotidiano a diffusione nazionale.

5.1.5 Riduzione delle adesioni e modalità di rimborso

Non è prevista alcuna possibilità per i sottoscrittori di ridurre, neanche parzialmente, la propria sottoscrizione.

5.1.6 Ammontare minimo e/o massimo delle adesioni

L'Offerta in Opzione è destinata a tutti i titolari di azioni ordinarie della Società, in proporzione alla partecipazione detenuta da ciascuno, nel rapporto di n. 61 nuove Azioni ogni n. 10 azioni RDM Realty possedute.

5.1.7 Possibilità di ritirare l'adesione

L'adesione all'Offerta in Opzione è irrevocabile; pertanto, ai sottoscrittori non è concessa la possibilità di ritirare la sottoscrizione delle Azioni.

5.1.8 Modalità e termini per il pagamento e la consegna delle Azioni

Il pagamento integrale delle Azioni dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione delle stesse presso l'intermediario autorizzato presso il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione mediante esercizio del diritto di opzione. Nessun onere o spesa accessoria sono previsti dall'Emittente a carico del sottoscrittore.

Le Azioni saranno messe a disposizione degli aventi diritto entro il decimo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Opzione, per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

5.1.9 Pubblicazione dei risultati dell'Offerta in Opzione

Trattandosi di un'offerta in opzione, il soggetto tenuto a comunicare al pubblico e alla CONSOB i risultati dell'Offerta è l'Emittente.

I risultati dell'Offerta al termine del Periodo di Opzione verranno comunicati, a cura dell'Emittente, entro 5 giorni dal termine del Periodo di Opzione, mediante apposito comunicato.

Entro il mese successivo alla scadenza del Periodo di Opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ. la Società offrirà in borsa gli eventuali Diritti di Opzione non esercitati e, informerà Borsa Italiana sulle date di effettuazione dell'Offerta in Borsa, almeno il secondo giorno di mercato aperto antecedente l'inizio dell'Offerta in Borsa stessa.

Entro il giorno antecedente l'inizio dell'Offerta in Borsa dei Diritti di Opzione non esercitati, sarà pubblicato sul quotidiano MF un avviso con l'indicazione del numero dei Diritti di Opzione non esercitati da offrire in borsa ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ. e delle date delle riunioni nelle quali l'offerta sarà effettuata.

La comunicazione dei risultati definitivi dell'Offerta in Opzione sarà effettuata entro cinque giorni dalla sottoscrizione delle Azioni al termine del periodo di Offerta dei Diritti di Opzione

non esercitati di cui all'art. 2441, comma 3, cod. civ., mediante apposito comunicato stampa e apposito avviso da pubblicarsi sul quotidiano MF.

5.1.10 Procedura per l'esercizio di un eventuale diritto di prelazione, per la negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati

I Diritti di Opzione dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, durante il Periodo di Opzione, compreso tra l'11 settembre 2006 e il 29 settembre 2006, presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili in borsa dall'11 settembre 2006 al 22 settembre 2006

I Diritti di Opzione non esercitati entro il 29 settembre 2006 compreso saranno offerti in borsa dalla Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ..

L'adesione all'Offerta in Opzione avverrà mediante sottoscrizione dei moduli appositamente predisposti dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

5.2 Piano di ripartizione e di assegnazione

5.2.1 Destinatari e mercati dell'Offerta in Opzione

L'Offerta in Opzione è promossa esclusivamente sul mercato italiano, sulla base del presente Prospetto Informativo.

L'Offerta è rivolta indistintamente, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti, ma non è promossa, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia nonché in qualsiasi altro paese in cui tale promozione richieda l'approvazione delle competenti Autorità locali o sia in violazione di norme o regolamenti locali. Le Azioni non sono state né saranno registrate ai sensi del *United States Securities Act* del 1933 e successive modificazioni, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore negli Altri Paesi.

Parimenti, non saranno accettate eventuali adesioni provenienti, direttamente o indirettamente, da Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché dagli Altri Paesi in cui tali adesioni siano in violazione di norme locali.

Né il Prospetto Informativo né qualsiasi altro documento inerente l'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché negli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di azioni RDM Realty o suoi rappresentanti con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché negli Altri Paesi, o persone che RDM Realty o suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni RDM Realty per conto di detti titolari.

5.2.2 Impegni a sottoscrivere le Azioni

Alerion, socio di maggioranza relativa dell'Emittente, ha assunto l'impegno di esercitare integralmente i diritti di opzione in proporzione alla propria partecipazione nella Società.

Per ulteriori informazioni al riguardo si veda la presente Sezione, Capitolo 5, Paragrafo 5.4.3.

5.2.3 Informazioni da comunicare prima dell'assegnazione

Vista la natura dell'Offerta in Opzione, non sono previste comunicazioni ai sottoscrittori prima dell'assegnazione delle Azioni.

5.2.4 Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori dell'ammontare assegnato

La comunicazione di avvenuta assegnazione delle Azioni verrà effettuata alla rispettiva clientela degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

5.2.5 Over Allotment e Greenshoe

Non applicabile alla presente Offerta.

5.3 Fissazione del Prezzo di Offerta

5.3.1 Prezzo di Offerta

La delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del 7 settembre 2006 ha fissato il Prezzo di Offerta in Euro 0,03, interamente imputati a capitale.

Nessun onere o spesa accessoria è previsto a carico del sottoscrittore.

5.3.2 Procedura per la comunicazione del Prezzo di Offerta

Non applicabile alla presente Offerta.

5.3.3 Limitazione del diritto di opzione degli Azionisti

Le Azioni sono offerte in opzione agli Azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., pertanto il presente Paragrafo non è applicabile all'Offerta in Opzione.

5.4 Collocamento e sottoscrizione

5.4.1 Indicazione dei responsabili del collocamento dell'Offerta in Opzione e dei collocatori

Trattandosi di un'offerta in opzione agli Azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ. non esiste il responsabile del collocamento.

5.4.2 Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario e degli agenti depositari in ogni paese

Le richieste di sottoscrizione delle Azioni devono essere trasmesse tramite gli intermediari depositari aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

5.4.3 Impegni di sottoscrizione e garanzie sul buon esito dell'Offerta

L'Offerta è assistita da impegni di sottoscrizione e garanzia per un importo pari al controvalore complessivo dell'Aumento di Capitale pari ad Euro 49.358 migliaia circa.

Alerion e la controllata IBI S.p.A. hanno assunto impegni di sottoscrizione e garanzia per un ammontare complessivo di Euro 20.000 migliaia.

In particolare, Alerion, socio di maggioranza relativa dell'Emittente, ha assunto l'impegno di esercitare integralmente i diritti di opzione in proporzione alla propria partecipazione nella Società.

IBI S.p.A., società interamente controllata da Alerion, ha garantito la sottoscrizione delle Azioni non sottoscritte corrispondenti ai diritti di opzione eventualmente non esercitati, per un numero di azioni corrispondente ad un controvalore massimo pari alla differenza tra Euro 20.000 migliaia e il controvalore delle Azioni che saranno sottoscritte da Alerion ai sensi dell'impegno di sottoscrizione sopra descritto.

I restanti Euro 29.358 migliaia circa saranno garantiti da un consorzio di garanzia coordinato e diretto da Efibanca e MPS Finance che hanno sottoscritto il relativo contratto di garanzia in data 7 settembre 2006. Tale contratto di garanzia prevede che gli obblighi di garanzia di Efibanca e MPS Finance siano subordinati al verificarsi di alcune condizioni e vengano meno qualora intervengano una serie di eventi, contenuti in clausole in linea con la migliore prassi di mercato. Tali clausole prevedono ipotesi in cui dovessero verificarsi circostanze straordinarie dai quali derivino radicali mutamenti del quadro economico finanziario generale ovvero di quello specifico di RDM Realty.

5.4.4 Data di stipula degli accordi di sottoscrizione e garanzia

L'impegno di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale di Alerion è stato sottoscritto in data 28 luglio 2006.

L'impegno di garanzia di IBI è stato sottoscritto in data 28 luglio 2006.

Il contratto di garanzia relativo agli impegni di garanzia Efibanca e MPS Finance è stato sottoscritto in data 7 settembre 2006.

6. AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

6.1 Domanda di ammissione alle negoziazioni

Le Azioni saranno ammesse alla quotazione ufficiale presso il Mercato Expandi, al pari delle azioni RDM Realty attualmente in circolazione. L'Aumento di Capitale prevede l'emissione di n. 1.645.258.065 Azioni, che rappresentano una quota percentuale superiore al 10% del numero delle azioni della Società della stessa classe già ammesse alla negoziazione. Pertanto, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. a) del Regolamento Emittenti, il presente Prospetto Informativo costituisce anche prospetto di quotazione delle Azioni rinvenenti dall'Aumento di Capitale.

Ai sensi dell'art. 2.4.1 del Regolamento di Borsa, le Azioni saranno ammesse in via automatica alla quotazione presso il Mercato Expandi, al pari delle azioni RDM Realty attualmente in circolazione.

6.2 Altri mercati regolamentati

Alla data del Prospetto Informativo, le azioni della Società sono negoziate esclusivamente presso il Mercato Expandi.

6.3 Altre operazioni

Salvo quanto detto in precedenza, non sono previste in prossimità dell'Aumento di Capitale altre operazioni di sottoscrizione o di collocamento privato di strumenti finanziari della stessa categoria di quelli oggetto dell'Offerta.

6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario

L'Emittente ha conferito l'incarico di Specialista a Intermonete, il quale si è assunto gli impegni di cui all'art. 2A.3.4 del Regolamento di Borsa.

6.5 Stabilizzazione

Non è previsto lo svolgimento di alcuna attività di stabilizzazione da parte dell'Emittente o di soggetti dallo stesso incaricati.

7. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

Le Azioni sono offerte direttamente dall'Emittente e pertanto, per tutte le informazioni riguardanti la Società e il Gruppo RDM Realty, si rinvia ai dati e alle informazioni già fornite nella Nota di Sintesi e nella Sezione Prima del Prospetto Informativo.

8. SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA

8.1 I proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta

L'ammontare complessivo dei proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale è stimato in un importo massimo di circa Euro 47,4 milioni.

L'ammontare complessivo delle spese, inclusive delle commissioni di garanzia, è stimato in circa Euro 2 milioni.

9. DILUIZIONE

9.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'offerta

Trattandosi di un aumento di capitale in opzione, non vi sono effetti diluitivi immediati derivanti dall'Offerta in Opzione in termini di quote di partecipazione al capitale sociale nei confronti degli Azionisti che decideranno di aderirvi sottoscrivendo la quota di loro competenza.

9.2 In caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti, ammontare e percentuale della diluizione immediata nel caso essi non sottoscrivano la nuova offerta

Nel caso di mancato esercizio dei Diritti di Opzione spettanti, gli Azionisti subirebbero una diluizione massima della propria partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale, pari all'85,9%.

10. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

10.1 Consulenti

Nella Sezione Seconda del Presente Prospetto Informativo non sono menzionati consulenti legati ad un'emissione.

10.2 Indicazione di altre informazioni contenute nella presente Sezione sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti

La Sezione Seconda del presente Prospetto Informativo non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nella Sezione Prima, che siano sottoposte a revisione contabile completa o limitata da parte dei revisori legali dei conti.

10.3 Pareri o relazioni degli esperti

Nella Sezione Seconda del Presente Prospetto Informativo non sono inseriti pareri o relazioni di esperti.

10.4 Informazioni provenienti da terzi

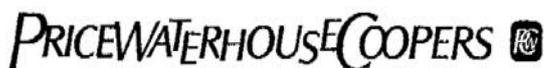
La Sezione Seconda del presente Prospetto Informativo non contiene informazioni provenienti da terzi.

[Pagina volutamente lasciata in bianco]

APPENDICI

In allegato al presente Prospetto Informativo si riporta la Relazione della Società di Revisione riguardante i dati consolidati pro-forma di RDM Realty al 31 dicembre 2005 e la relazione della Società di Revisione sulla relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006.

Relazione della Società di Revisione sui dati consolidati pro-forma di RDM Realty al 31 dicembre 2005



PricewaterhouseCoopers SpA

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

Al Consiglio di Amministrazione della
Reno De Medici SpA

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

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

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

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

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

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 dello 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. 0817644441 - 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 Manzoni 16 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 16 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561



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

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

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

Milano, 23 marzo 2006

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giorgio Greco'.

Giorgio Greco
(Revisore contabile)

Relazione della Società di Revisione sulla revisione limitata della relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006



PricewaterhouseCoopers SpA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULLA REVISIONE LIMITATA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 81 DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Agli azionisti
della RDM Realty SpA

- 1 Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata del bilancio consolidato intermedio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario (di seguito i "prospetti contabili") e dalle relative note esplicative ed integrative, incluso nella relazione semestrale al 30 giugno 2006 della RDM Realty SpA. La responsabilità della redazione della relazione semestrale compete agli Amministratori della RDM Realty SpA. E' nostra la responsabilità della redazione della presente relazione in base alla revisione contabile limitata svolta. Abbiamo inoltre verificato la parte delle note contenente le informazioni sulla gestione ai soli fini della verifica della concordanza con la restante parte della relazione semestrale.
- 2 Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste dei prospetti contabili e sull'omogeneità dei criteri di valutazione, tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nei prospetti contabili. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio consolidato di fine esercizio, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sulla relazione semestrale.
- 3 Sulla base di quanto svolto, non siamo venuti a conoscenza di variazioni e integrazioni significative che dovrebbero essere apportate ai prospetti contabili consolidati ed alle relative note esplicative ed integrative, identificati nel paragrafo 1 della presente relazione, per renderli conformi al

Sede legale e amministrativa: Milano 20148 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. 0817644441 - Padova 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498762677 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - Roma 00164 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 - Trento 38100 Via Manzoni 16 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Pospolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561

principio contabile internazionale IAS 34 ed ai criteri di redazione della relazione semestrale previsti dall'art. 81 del Regolamento Consob adottato con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

- 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 la relazione semestrale 2006 del Gruppo si riferisce al periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 30 giugno 2006.

Milano, 27 luglio 2006

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva
(Revisore Contabile)

