



### **Prospetto Informativo**

relativo all'ammissione alla negoziazione sul Mercato Expandi organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di n. 3.840.001 azioni ordinarie di

**RDM Realty S.p.A.**

### **Emittente**

RDM Realty S.p.A.

Prospetto Informativo depositato presso la CONSOB in data 20 luglio 2007 a seguito di comunicazione di nulla osta della CONSOB del 18 luglio 2007 comunicato con nota n. 7066646 del 18 luglio 2007.

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

Il Prospetto Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede legale di RDM Realty S.p.A. in Milano, via Durini 18 nonché sul sito della Società [www.rdmrealty.it](http://www.rdmrealty.it) e sul sito di Borsa Italiana S.p.A. [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it).

## INDICE

DEFINIZIONI .....	7
NOTA DI SINTESI .....	15
PREMESSA.....	16
1 FATTORI DI RISCHIO .....	17
1.1 Rischi specifici per la Società e per il Gruppo RDM Realty .....	17
1.2 Rischi specifici per il settore di attività .....	17
1.3 Rischi specifici connessi all'Acquisizione Vailog .....	17
2 INFORMAZIONE SULL'EMITTENTE .....	18
2.1 Informazione sull'Emittente.....	18
2.2 Storia e sviluppo dell'Emittente.....	18
2.3 Struttura del Gruppo .....	20
2.4 Principali azionisti della Società.....	21
2.5 Panoramica delle attività aziendali.....	21
2.6 Strategia.....	21
2.7 Identità degli amministratori, dei sindaci e dei principali dirigenti .....	21
2.8 Revisori Contabili .....	22
2.9 Dipendenti .....	22
2.10 Parti correlate.....	22
3 INFORMAZIONI CONTABILI RILEVANTI .....	23
3.1 Dati finanziari selezionati .....	23
4 DESCRIZIONE GENERALE DELL'OPERAZIONE .....	27
5 AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITA' DI NEGOZIAZIONE .....	28
6 RISULTATI OPERATIVI E SITUAZIONE FINANZIARIA - RICERCA E SVILUPPO, DIRITTI DI PROPRIETÀ INTELLETTUALE E LICENZE - TENDENZE PREVISTE .....	29
6.1 Risultato operativo .....	29
6.2 Situazione finanziaria.....	29
6.3 Ricerca e sviluppo.....	29
6.4 Brevetti e licenze.....	29
6.5 Tendenze previste .....	29
7 INDICAZIONI COMPLEMENTARI .....	30
7.1 Capitale sociale.....	30
7.2 Recenti deliberazioni sul capitale.....	30

7.3	Atto costitutivo e statuto .....	31
8	DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO .....	32
	<i>SEZIONE PRIMA</i> .....	33
1	PERSONE RESPONSABILI .....	35
1.1	Persone responsabili delle informazioni .....	35
1.2	Dichiarazione delle persone responsabili .....	35
2	REVISORI LEGALI DEI CONTI .....	36
2.1	Revisori legali dei conti della Società .....	36
2.2	Informazioni sui rapporti con i revisori .....	36
3	INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE.....	37
3.1	Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi passati.....	37
3.2	Dati comparativi .....	43
4	FATTORI DI RISCHIO .....	44
4.1	RISCHI SPECIFICI PER LA SOCIETÀ E PER IL GRUPPO RDM REALTY.....	44
4.2	RISCHI SPECIFICI PER IL SETTORE DI ATTIVITÀ .....	47
4.3	RISCHI SPECIFICI CONNESSI ALL'ACQUISIZIONE DI VAILOG .....	49
5	INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ.....	50
5.1	Storia ed evoluzione della Società.....	50
5.2	Investimenti.....	54
6	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....	55
6.1	Principali attività .....	55
6.2	Principali mercati.....	62
6.3	Fattori eccezionali .....	68
6.4	Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione.....	68
6.5	Posizione concorrenziale .....	68
6.6	Informazioni relative all'Acquisizione Vailog .....	69
6.7	Effetti significativi dell'Acquisizione Vailog.....	70
6.8	Dati economici, patrimoniali e finanziari relativi al Gruppo Vailog.....	70
6.9	Dati economici, patrimoniali e finanziari della Società.....	86
6.10	Prospettive dell'Emittente e del Gruppo RDM Realty .....	86
7	STRUTTURA ORGANIZZATIVA .....	87
7.1	Gruppo di appartenenza dell'Emittente.....	87
7.2	Società controllate e collegate all'Emittente .....	88

8	IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI .....	89
8.1	Investimenti immobiliari ed immobilizzazioni materiali.....	89
8.2	Problematiche ambientali.....	90
9	RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA.....	91
9.1	Situazione finanziaria.....	91
9.2	Gestione operativa.....	91
10	RISORSE FINANZIARIE.....	93
10.1	Risorse finanziarie della Società.....	93
10.2	Flussi di cassa della Società.....	93
10.3	Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento .....	94
10.4	Altre informazioni: gestione dei rischi finanziari.....	95
10.5	Limitazioni all'uso di risorse finanziarie.....	96
10.6	Fonti di finanziamento.....	96
10.7	Fondi propri ed indebitamento .....	97
11	RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE D'USO .....	98
11.1	L'attività di ricerca e sviluppo .....	98
11.2	Brevetti e licenze d'uso .....	98
12	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE .....	99
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.....	99
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 .....	99
13	PREVISIONE O STIME DEGLI UTILI.....	100
14	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI.....	101
14.1	Informazioni circa gli organi amministrativi, di direzione e di vigilanza, i soci e gli alti dirigenti.....	101
14.2	Conflitto di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti.....	113
14.3	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 .....	113
14.4	Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e dai dirigenti .....	113
15	REMUNERAZIONI E BENEFICI .....	114

15.1	Compensi destinati ai componenti il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della Società.....	114
15.2	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...	115
16	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	116
16.1	Data di scadenza .....	116
16.2	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 .....	116
16.3	Informazioni sul comitato per il controllo interno e sul comitato per la remunerazione e piani di stock option della Società .....	116
16.4	Dichiarazione che attesta l'osservanza da parte della Società delle norme in materia di governo societario vigenti .....	117
17	DIPENDENTI.....	120
17.1	Numero dipendenti.....	120
17.2	Partecipazioni azionarie e stock option .....	121
17.3	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale della Società .....	121
18	PRINCIPALI AZIONISTI.....	122
18.1	Principali azionisti della Società.....	122
18.2	Diritti di voto dei principali azionisti .....	122
18.3	Soggetto controllante la Società .....	122
18.4	Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo della Società .....	122
19	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE .....	123
20	INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELLA SOCIETÀ.....	126
20.1	Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.....	126
20.2	Informazioni finanziarie annuali .....	126
20.3	Informazioni finanziarie pro-forma .....	157
20.4	Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati.....	171
20.5	Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie .....	172
20.6	Politica dei dividendi .....	180
20.7	Ammontare del dividendo per azione .....	180
20.8	Procedimenti giudiziari e arbitrali.....	180
20.9	Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente.....	180

21	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	181
21.1	Capitale azionario .....	181
21.2	Atto costitutivo e Statuto .....	182
22	CONTRATTI IMPORTANTI .....	187
22.1	Accordo per l'acquisizione di Adriatica Turistica.....	187
22.2	Contratto Preliminare .....	188
22.3	Contratto di cessione delle azioni Bibione Terme ad Abitek S.r.l. ....	189
22.4	Contratto di anticipazione di crediti da cedersi pro solvendo, stipulato tra Adriatica Turistica ed Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. ....	189
22.5	Contratto di acquisizione di Fifth Avenue Holding .....	190
22.6	Contratto per l'Acquisizione Vailog .....	190
23	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI.....	192
23.1	Perizie redatte a supporto della determinazione del prezzo di emissione delle azioni ..	192
23.2	Informazioni provenienti da terzi .....	192
24	DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO .....	193
25	INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI .....	194
	<i>SEZIONE SECONDA</i> .....	196
1	PERSONE RESPONSABILI .....	198
2	FATTORI DI RISCHIO .....	199
3	INFORMAZIONI FONDAMENTALI.....	200
3.1	Dichiarazione relativa al capitale circolante .....	200
3.2	Fondi propri e indebitamento .....	200
3.3	Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'emissione .....	200
4	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE .....	201
4.1	Descrizione delle Azioni.....	201
4.2	Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse.....	201
4.3	Caratteristiche delle Azioni .....	201
4.4	Valuta di emissione degli strumenti finanziari.....	201
4.5	Descrizione dei diritti connessi alle Azioni .....	201
4.6	Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni sono state emesse .....	202
4.7	Data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari.....	202
4.8	Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari .....	202

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.....	202
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 .....	203
4.11	Regime fiscale.....	203
4.12	Regime fiscale dei dividendi .....	204
5	CONDIZIONI DELL'OFFERTA .....	212
6	AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE .....	213
6.1	Domanda di ammissione alle negoziazioni.....	213
6.2	Altri mercati regolamentati .....	213
6.3	Altre operazioni .....	213
6.4	Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario .....	213
6.5	Stabilizzazione .....	213
7	POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....	214
8	SPESE LEGATE ALL'OFFERTA.....	215
9	DILUIZIONE .....	216
10	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI .....	217
	Appendice A – RELAZIONI DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....	218

## DEFINIZIONI

<b>Accordo</b>	indica l'accordo preliminare di compravendita e di conferimento di azioni sottoscritto in data 20 ottobre 2006 tra la Società (come definita <i>infra</i> ), da una parte, e Piovesana Holding (come definita <i>infra</i> ) e Kefalos (come definita <i>infra</i> ), dall'altra, avente ad oggetto l'acquisto, da parte della Società, di una partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica (come definita <i>infra</i> ).
<b>Acquisizione Adriatica Turistica</b>	indica l'operazione di acquisizione della partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica (come definita <i>infra</i> ) attuata mediante: (i) il conferimento in natura della partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica (come definita <i>infra</i> ) a fronte della sottoscrizione, da parte di Piovesana Holding (come definita <i>infra</i> ), dell'Aumento di Capitale Riservato (come definito <i>infra</i> ); e (ii) l'acquisto, mediante pagamento in contanti, della restante partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica (come definita <i>infra</i> ).
<b>Acquisizione Vailog</b>	indica l'operazione di acquisizione, da parte di RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) della partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) da attuarsi mediante: (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) avvenuto in data 31 maggio 2007; e (ii) l'acquisto del restante 30% del capitale sociale, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) in RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008.
<b>Adriatica Marina</b>	indica Adriatica Marina per lo Sviluppo di Iniziative Turistico Portuali S.p.A., con sede in Località Punta Faro, Lignano Sabbiadoro (UD).

<b>Adriatica Turistica</b>	indica Adriatica Turistica S.p.A., con sede in via Maggiore Piovesana n. 13/F, Conegliano, Treviso.
<b>Agricola Pievetta</b>	indica Società Agricola Pievetta S.r.l., con sede in con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3, Milanofiori.
<b>Alerion</b>	indica Alerion Industries S.p.A., con sede in via Durini n. 16/18, Milano.
<b>Aumento di Capitale Riservato</b>	indica l'aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, IV comma, cod. civ., deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Società (come definita <i>infra</i> ) in data 30 novembre 2006, mediante emissione di n. 384.000.040 Nuove Azioni (come definite <i>infra</i> ) ad un prezzo unitario pari a 0,05, di cui 0,02 a titolo di sovrapprezzo, per un importo complessivo pari ad Euro 19.200.002,00 riservato a Piovesana Holding (come definita <i>infra</i> ).
<b>Bibione Terme</b>	indica Bibione Terme S.p.A., con sede in via delle Colonie 3, San Michele al Tagliamento (VE).
<b>Boffalora</b>	indica i terreni a destinazione industriale e i fabbricati di proprietà di RED.IM (come definito <i>infra</i> ) siti nel comune di Boffalora Sopra Ticino, in provincia di Milano, aventi una superficie complessiva di circa 42.000 mq..
<b>Borgo</b>	indica Borgo S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3, Milanofiori.
<b>Borsa Italiana</b>	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.
<b>Castel San Giovanni Immobiliare</b>	indica Castel San Giovanni Immobiliare e Logistica S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3, Milanofiori.
<b>Codice di Autodisciplina</b>	indica il Codice di Autodisciplina delle società quotate (versione marzo 2006) approvato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A..

<b>Complesso Termale</b>	indica il complesso termale sito in Bibione, provincia di Venezia, di proprietà di Bibione Terme.
<b>CONSOB</b>	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
<b>Contratto Espais</b>	indica il contratto di compravendita immobiliare stipulato fra Reno De Medici Iberica (come definita <i>infra</i> ) ed Espais (come definita <i>infra</i> ) in data 16 dicembre 2003.
<b>Contratto Preliminare</b>	indica il contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 19 dicembre 2005 da Reno De Medici Iberica (come definita <i>infra</i> ) e RED.IM (come definita <i>infra</i> ) ed avente ad oggetto gli attivi immobiliari futuri che Espais (come definita <i>infra</i> ) si è impegnata a trasferire a Reno De Medici Iberica (come definita <i>infra</i> ) in virtù del Contratto Espais.
<b>Contratto Definitivo Vailog</b>	indica la scrittura privata autenticata nella firma da un notaio, sottoscritta in data 31 maggio 2007, in virtù del quale RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) ha acquisito da Vailog VIL (come definita <i>infra</i> ) la titolarità del 70% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ).
<b>Contratto Preliminare Vailog</b>	indica il contratto preliminare di compravendita di quote, sottoscritto in data 25 maggio 2007, in virtù del quale RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) si è impegnata ad acquistare da Vailog VIL (come definita <i>infra</i> ) il 100% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) mediante: (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) avvenuto in data 31 maggio 2007; e (ii) l'acquisto, in alternativa in tutto o in parte al pagamento in contanti, mediante azioni RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog (come definita <i>infra</i> ) in RDM Realty (come definita <i>infra</i> ) ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008.

<b>Darsena</b>	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.
<b>Data del Prospetto Informativo</b>	indica la data di deposito del Prospetto Informativo (come definito <i>infra</i> ) presso CONSOB.
<b>Data di Esecuzione</b>	indica la data di trasferimento della totalità delle azioni rappresentati il 100% del capitale di Adriatica Turistica alla Società (e, cioè, il 5 dicembre 2006).
<b>Decreto Legislativo 461</b>	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.
<b>Documento Informativo Adriatica Turistica</b>	indica il documento redatto ai sensi degli articoli 70, IV comma, e 71 del Regolamento Emittenti (come definito <i>infra</i> ) relativo all'Acquisizione Adriatica Turistica, depositato presso la sede legale della Società (come definita <i>infra</i> ) e di Borsa Italiana in data 15 novembre 2006.
<b>Documento Informativo Vailog</b>	indica il documento redatto ai sensi dell'articolo 71 del Regolamento Emittenti (come definito <i>infra</i> ) relativo all'Acquisizione Vailog, depositato presso la sede legale della Società (come definita <i>infra</i> ) e di Borsa Italiana in data 8 giugno 2007.
<b>Emittente o Società o RDM Realty</b>	indica RDM Realty S.p.A., con sede in Milano, Via Durini, n. 18.
<b>Espais</b>	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..

<b>Esperto</b>	indica il Dott. Mario Franco nominato in data 7 agosto 2006 dal Tribunale di Milano quale esperto ai sensi dell'articolo 2343 del cod. civ. e in data 14 settembre 2006 ai sensi dell'articolo 2343-bis del cod. civ..
<b>Fifth Avenue Holding</b>	indica 400 Fifth Avenue Holding S.p.A., con sede in Varese, via Morosini n. 11.
<b>Gruppo RDM Realty o Gruppo</b>	indica RDM Realty, RED.IM (come definito <i>infra</i> ), Adriatica Turistica, Adriatica Marina, SALT (come definita <i>infra</i> ).
<b>Gruppo Vailog</b>	indica Vailog (come definito <i>infra</i> ), Borgo, Castel San Giovanni Immobiliare, Agricola Pievetta ed UBC (come definito <i>infra</i> ).
<b>Kefalos</b>	indica Kefalos S.A., <i>holding</i> di partecipazioni di diritto lussemburghese con sede legale in Rue Beaumont, L-1219 Luxembourg.
<b>IFRS</b>	indica gli "International Financial Reporting Standards", gli "International Accounting Standards" (IAS) e le interpretazioni dell'"International Financial Reporting Interpretations Committee" (IFRIC), precedentemente denominato "Standing Interpretations Committee" (SIC) adottati dall'Unione Europea.
<b>Legge sul Risparmio</b>	indica la legge 28 dicembre 2005, n. 262 (come successivamente integrata e modificata) recante disposizioni per la tutela del risparmio e la disciplina dei mercati finanziari.
<b>Magenta 1</b>	indica i terreni a destinazione industriale e i fabbricati di proprietà di RED.IM (come definita <i>infra</i> ) siti nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie originaria complessiva di circa 216.000 mq.. In data 20 giugno 2007 la società nell'ambito del progetto di valorizzazione dell'area portato avanti con Vailog ha ceduto a terzi circa 101.000 mq.

<b>Magenta 2</b>	indica i terreni a destinazione agricola di proprietà di RED.IM (come definita <i>infra</i> ) siti nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 181.000 mq.
<b>Magenta 3</b>	indica le unità immobiliari a destinazione residenziale di proprietà di RED.IM (come definita <i>infra</i> ) site nel comune di Magenta, in provincia di Milano, per una superficie complessiva di circa 345 mq.
<b>Mercato Expandi</b>	indica il Mercato Expandi organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
<b>Monte Titoli</b>	indica Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Via Mantegna n. 6.
<b>Nuove Azioni o Azioni</b>	indica le n. 3.840.001 azioni ordinarie RDM Realty prive di valore nominale di nuova emissione derivanti dall'Aumento di Capitale Riservato e come risultanti ad esito dell'operazione di Raggruppamento (come definito <i>infra</i> ) arrotondate per eccesso.
<b>Piovesana Holding</b>	indica Piovesana Holding S.p.A., società operante nel settore immobiliare con sede legale in via Maggior Piovesana n. 13/F, Conegliano, Treviso.
<b>Proprietà Ciriè</b>	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 (come definita <i>infra</i> ), di proprietà di RED.IM (come definita <i>infra</i> ).
<b>Proprietà Magenta-Boffalora</b>	indica l'intera area rappresentata da Magenta 1, Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora.

<b>Proprietà Prat</b>	indica il complesso articolato di proprietà immobiliari, situate in Spagna, nella località di Prat de Llobregat, Barcellona, già utilizzate da Reno De Medici Iberica (come definita <i>infra</i> ) 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.
<b>Prospetto Informativo o Prospetto</b>	indica il presente prospetto informativo di quotazione.
<b>Raggruppamento</b>	indica l'operazione di raggruppamento delle azioni ordinarie RDM Realty in ragione di 1(una) nuova azione ordinaria priva di valore nominale ogni n. 100 (cento) azioni ordinarie esistenti prive di valore nominale deliberata dall'Assemblea Straordinaria della Società in data 30 novembre 2006 con efficacia dall'inizio delle operazioni medesime (e cioè dal 5 febbraio 2007).
<b>RED.IM</b>	indica RED.IM S.r.l., con sede in via Durini, n. 18, Milano.
<b>Regolamento Emittenti o Regolamento CONSOB</b>	indica il Regolamento adottato dalla CONSOB con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
<b>Regolamento di Borsa</b>	indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.
<b>Reno De Medici</b>	indica Reno De Medici S.p.A., con sede in via dei Bossi n. 4, Milano.
<b>Reno De Medici Iberica</b>	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.
<b>SALT</b>	indica Servizi e Amministrazione Lignano Terramare S.r.l., con sede in Località Punta Faro, Lignano Sabbiadoro (UD).

<b>Scissione</b>	indica l'operazione di scissione parziale e proporzionale di Reno De Medici mediante l'attribuzione ai soci portatori di azioni ordinarie e di risparmio di Reno De Medici di azioni ordinarie di RDM Realty S.p.A. in misura proporzionale alla loro quota di partecipazione originaria in Reno De Medici. Tale operazione si è perfezionata in data 21 giugno 2006 a seguito dell'iscrizione dell'atto di scissione nel Registro delle Imprese di Milano.
<b>Società di Revisione</b>	indica PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede in via Monte Rosa n. 91, Milano.
<b>Statuto</b>	indica lo statuto della Società in vigore alla Data del Prospetto Informativo.
<b>Testo Unico della Finanza o TUF</b>	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
<b>TUIR</b>	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.
<b>UBC</b>	indica SC Union Business Consulting S.r.l., con sede in Str. Roma, nr.25 Sector 1, Bucarest (Romania).
<b>Vailog</b>	indica VAILOG S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B5 - Milanofiori.
<b>Vailog VIL</b>	indica VAILOG Valtidone Immobiliare Logisitica S.r.l., con sede in Assago (MI), Strada 3, Palazzo B3 - Milanofiori.

## NOTA DI SINTESI

La presente nota di sintesi al Prospetto Informativo (la “**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 Riservato.

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 Informativo;
- (b) qualsiasi decisione di investire nelle azioni RDM Realty deve basarsi sull'esame del Prospetto Informativo nella sua completezza;
- (c) la responsabilità civile per quanto contenuto nella presente Nota di Sintesi incombe sulle Società soltanto qualora la Nota di Sintesi risulti fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme alle altre parti del Prospetto Informativo. In caso di incongruenza tra la Nota di Sintesi ed il Prospetto Informativo, quest'ultimo avrà prevalenza.

## **PREMESSA**

Il presente Prospetto Informativo è stato redatto al fine di ottenere l'ammissione alla negoziazione sul Mercato Expandi di n. 3.840.001 Nuove Azioni derivanti dall'Aumento di Capitale Riservato.

L'Aumento di Capitale Riservato è stato sottoscritto e liberato da Piovesana Holding in data 6 dicembre 2006 mediante conferimento di n. 625.000 azioni ordinarie di Adriatica Turistica rappresentanti il 50% del capitale sociale di quest'ultima società.

In conformità a quanto previsto dall'art. 2343, terzo comma, cod. civ., in data 23 aprile 2007, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty ha provveduto al controllo delle valutazioni contenute nella perizia redatta ai sensi dell'art. 2343, primo comma, e 2343-bis, secondo comma, cod. civ., dall'Esperto nominato dal Tribunale di Milano.

Si segnala che nel presente Prospetto Informativo sono incluse altresì le informazioni richieste dall'allegato 3B schema n. 3, del Regolamento Emittenti, in relazione all'acquisizione, da parte di RDM Realty, del 70% del capitale sociale di Vailog mediante riferimento ai paragrafi del Documento Informativo Vailog, predisposto a tal fine. In data 25 maggio 2007, la Società ha infatti stipulato con Vailog VIL il Contratto Preliminare Vailog ed in data 31 maggio 2007 è stato stipulato il Contratto Definitivo Vailog.

## **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;
- Rischi connessi alle assunzioni poste alla base dei dati pro-forma.
- Rischio legato all'incertezza sulla qualificazione dei beni immobiliari in portafoglio;
- 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;
- Rischi connessi all'operazione di Scissione;
- Rischi connessi alle operazioni con parti correlate.

### **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 specifici connessi all'Acquisizione Vailog**

- Rischi tipici connessi ad un'operazione di acquisizione;
- Rischi derivanti dall'integrazione con Vailog;
- Rischi connessi all'attività svolta da Vailog;
- Dati economici, patrimoniali e finanziari ed informazioni relative a Vailog.

## **2 INFORMAZIONE SULL'EMITTENTE**

### **2.1 Informazione sull'Emittente**

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano con sede in Milano, Via Durini, n. 18, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 05346630964 ed al REA di Milano al n. 1814188.

### **2.2 Storia e sviluppo dell'Emittente**

L'Emittente è venuta 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.

#### **Aumento di capitale sociale con diritto di opzione**

In data 24 luglio 2006, il Consiglio di Amministrazione della Società, avvalendosi della delega conferitagli ai sensi dell'articolo 5 dello statuto sociale vigente a tale data, ha deliberato un aumento di capitale scindibile e a pagamento, per un importo massimo pari ad Euro 50.000 migliaia, da offrirsi in opzione agli azionisti della Società.

A conclusione dell'offerta delle azioni derivanti dall'aumento di capitale sociale predetto (avvenuta in data 16 ottobre 2006), sono state sottoscritte complessivamente n. 1.645.258.023 azioni, per un controvalore di Euro 49.357.740,69.

#### **Acquisizione di Adriatica Turistica**

In data 20 ottobre 2006, la Società ha sottoscritto con Piovesana Holding e Kefalos l'Accordo avente ad oggetto l'impegno ad acquistare, da parte della Società, la partecipazione rappresentante il 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica.

In ordine alle modalità di acquisto della predetta partecipazione, l'Accordo prevedeva:

- l'impegno, da parte di Piovesana Holding, a sottoscrivere e liberare le Nuove Azioni mediante conferimento nella Società di n. 625.000 azioni, rappresentative del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica;
- l'impegno, da parte di Piovesana Holding, a trasferire alla Società complessive n. 181.452 azioni di Adriatica Turistica, rappresentative del 14,6% del capitale sociale della medesima;
- l'impegno, da parte di Kefalos, a trasferire alla Società complessive n. 443.548 azioni ordinarie di Adriatica Turistica, rappresentative del 35,4% del capitale sociale della medesima.

Il prezzo concordato tra le parti per l'acquisizione della totalità del capitale sociale di Adriatica Turistica è stato fissato in complessivi Euro 38.400 migliaia, di cui:

- (a) Euro 19.200 migliaia circa mediante conferimento a favore della Società di n. 625.000 azioni di Adriatica Turistica, pari al 50% del capitale sociale di quest'ultima, a fronte dell'Aumento di Capitale Riservato; e
- (b) Euro 19.200 migliaia circa mediante pagamento in contanti.

Con riferimento all'importo di cui al punto (b) che precede, alla Data del Prospetto Informativo, è stata versata la somma di Euro 15.000 migliaia, mentre la residua somma di Euro 4.200 migliaia circa sarà corrisposta entro il 30 settembre 2007 (per ulteriori

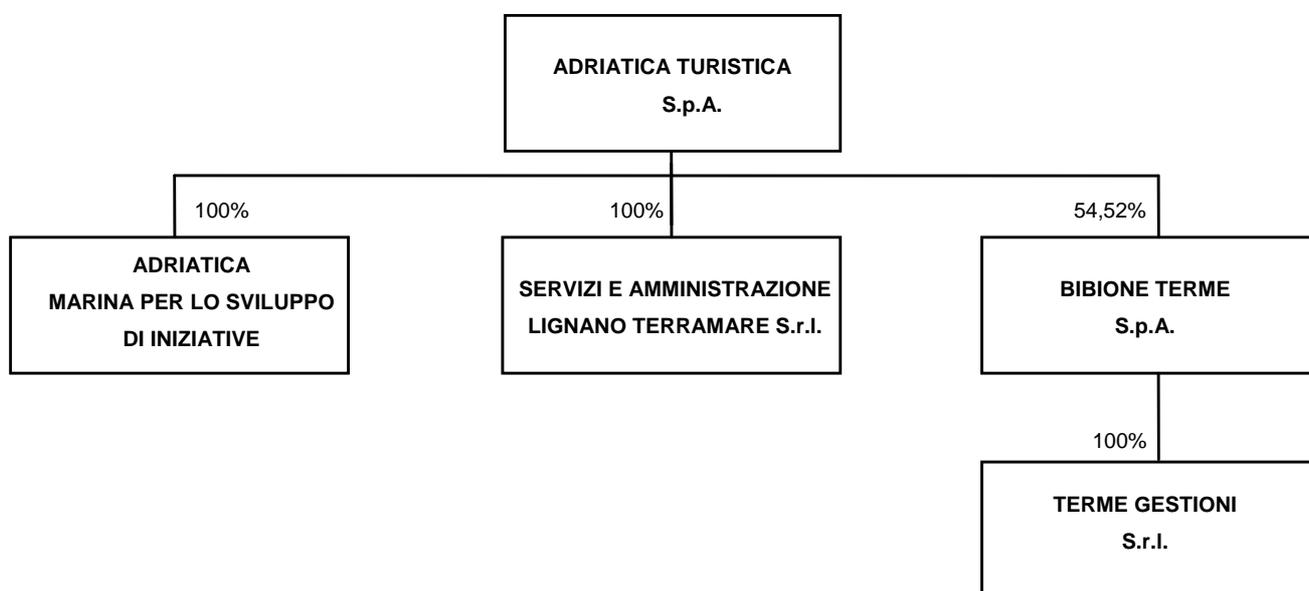
informazioni, si rinvia al Documento Informativo Adriatica Turistica ed alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.1 del presente Prospetto Informativo).

In data 6 dicembre 2006, sono state emesse le n. 384.000.040 Nuove Azioni (ante Raggruppamento) a servizio dell'Aumento di Capitale Riservato.

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

### **Gruppo Adriatica Turistica**

Il seguente grafico mostra la struttura del gruppo facente capo ad Adriatica Turistica alla Data di Esecuzione.



### **Cessione di Bibione Terme**

In data 28 dicembre 2006, Adriatica Turistica ha ceduto ad Abitek S.r.l. l'intera partecipazione, pari al 54,52%, detenuta nel capitale sociale di Bibione Terme ad un prezzo pari ad Euro 11.500 migliaia, di cui Euro 2.000 migliaia sono stati versati in data 28 dicembre 2006, contestualmente alla sottoscrizione del contratto ed Euro 9.500 in data 30 giugno 2007.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 22, paragrafo 22.3 del presente Prospetto Informativo.

### **Acquisizione di Fifth Avenue Holding**

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

Il corrispettivo pattuito per l'acquisto della suddetta partecipazione è stato pari a circa Euro 8.500 migliaia, interamente corrisposto alla data del closing, e, cioè, il 12 febbraio 2007.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 5 del Prospetto Informativo.

### **Acquisizione Vailog**

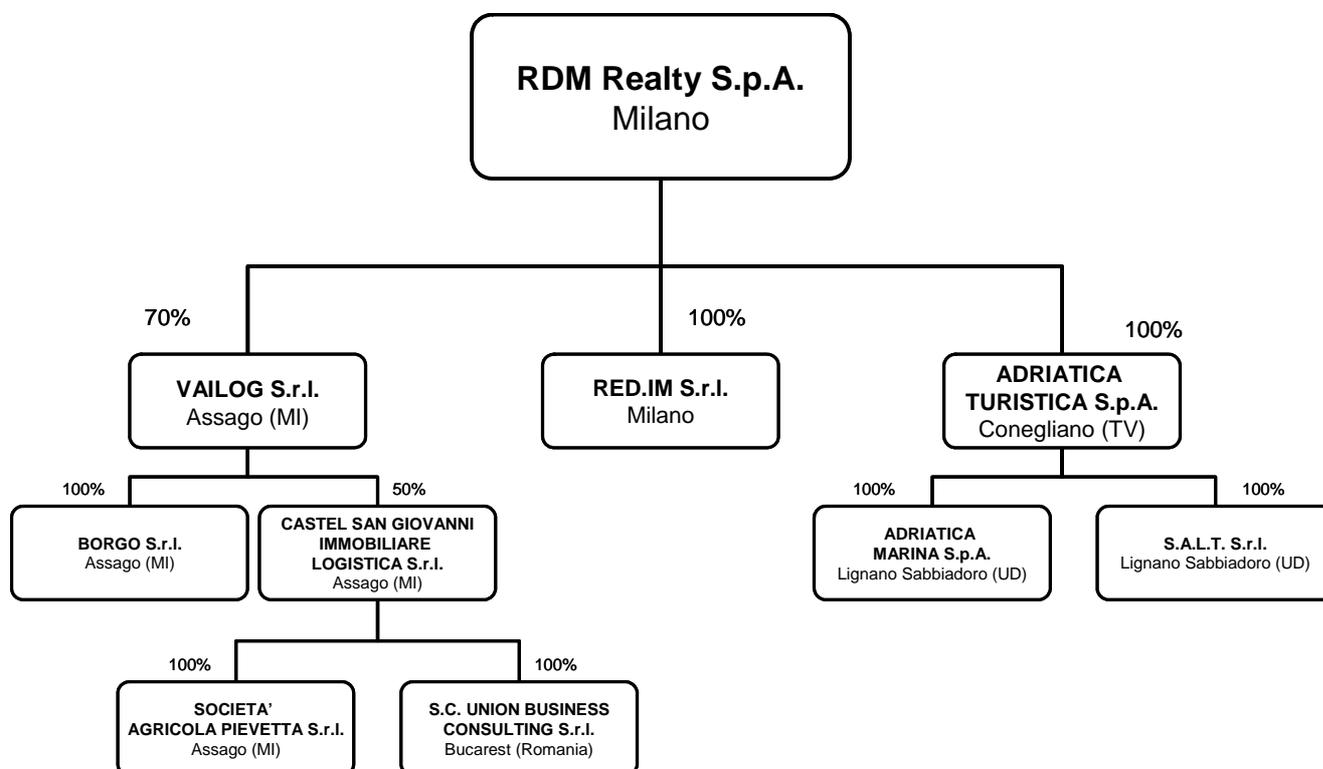
Ai sensi del Contratto Preliminare Vailog, RDM Realty si è impegnata ad acquistare da Vailog VIL una partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Vailog. Il prezzo complessivo stabilito per l'acquisto di tale partecipazione da parte di RDM Realty è pari ad Euro 29.046 migliaia.

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

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.6 ed alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.6 del Prospetto Informativo.

## **2.3 Struttura del Gruppo**

Il seguente grafico mostra le società del Gruppo RDM Realty e del Gruppo Vailog alla Data del Prospetto Informativo.



Si segnala inoltre che, alla Data del Prospetto Informativo, RDM Realty detiene il 15% del capitale sociale di Fifth Avenue Holding.

## 2.4 Principali azionisti della Società

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 75.636.741,89 ed è rappresentato da complessive n. 22.989.725 azioni prive di valore nominale.

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.

Soggetto dichiarante	Azionista diretto	Titolo	Quota/percentuale
Alerion	Alerion	Proprietà	24,421%
Eugenio Piovesana	Piovesana Holding (16,703%)(*)	Proprietà	16,734%
Monte Paschi Asset Management SGR S.p.A.	Monte Paschi Asset Management SGR S.p.A.	Proprietà	3,218%

(\*)Le azioni detenute da Piovesana Holding sono soggette ad un divieto di trasferimento (c.d. "lock-up"), assunto nei confronti dell'Emittente in data 5 dicembre 2006 con durata di ventiquattro mesi; decorso tale termine l'impegno sarà limitato – per un periodo di ulteriori dodici mesi – ad un ammontare pari al 75% delle azioni, rappresentanti alla data del Prospetto Informativo il 12,52% circa del capitale sociale dell'Emittente (si veda anche la Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.8 del presente Prospetto Informativo). Tale impegno è stato assoggettato agli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 122 del TUF.

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente ha emesso esclusivamente azioni ordinarie; a tale data, non esistono pertanto altre categorie di azioni con diritti di voto o di altra natura.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 18, Paragrafo 18.1 del Prospetto Informativo.

## 2.5 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 del Prospetto Informativo.

## 2.6 Strategia

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.

Per maggiori informazioni inerenti la strategia della Società si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Prospetto Informativo.

## 2.7 Identità degli amministratori, dei sindaci e dei principali dirigenti

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Prospetto Informativo (fatta eccezione per Paola Piovesana nominata dall'Assemblea Ordinaria dell'Emittente in data 24 aprile 2007) è stato nominato dall'Assemblea Straordinaria di Reno De Medici in

data 7 febbraio 2006 e scadrà alla data di approvazione del bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2008.

Nella tabella che segue sono indicati i componenti del Consiglio di Amministrazione della Società in carica alla Data del Prospetto Informativo.

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

Alla Data 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, Dott. Gianluca Cimarosti, 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 alla Data del Prospetto Informativo.

Per maggiori informazioni sugli amministratori della Società, si veda la Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del Prospetto Informativo.

## 2.8 Revisori Contabili

La società di revisione incaricata della revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato e di revisione limitata delle relazioni semestrali consolidate della Società per gli esercizi 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 e dello svolgimento delle attività di controllo contabile di cui agli articoli 155 e ss. del Testo Unico della Finanza in relazione a tali esercizi è PricewaterhouseCoopers S.p.A..

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 2, del Prospetto Informativo.

## 2.9 Dipendenti

Il numero dei dipendenti del Gruppo alla data del 31 dicembre 2006 era pari a n. 21 unità.

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

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

## 2.10 Parti correlate

Per le principali operazioni concluse con parti correlate si veda la Sezione Prima, Capitolo 19 del Prospetto Informativo.

### 3 INFORMAZIONI CONTABILI RILEVANTI

#### 3.1 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, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.2).

Pertanto, di seguito si riportano (i) i principali valori patrimoniali ed economici del Gruppo RDM Realty contenuti, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 (il primo predisposto dall'Emittente), che si riferisce al periodo 21 giugno – 31 dicembre 2006 posti a confronto con i principali dati patrimoniali ed economici pro-forma (ii) i principali valori finanziari contenuti nel rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2006 (iii) i principali dati patrimoniali, finanziari ed economici del Gruppo RDM Realty contenuti nella relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006, che si riferisce al periodo 21 giugno - 30 giugno 2006. Si segnala che nella Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.3 del Prospetto Informativo sono riportati lo stato patrimoniale consolidato pro-forma ed il conto economico consolidato pro-forma corredati dalle relative note. Lo stato patrimoniale pro-forma simula gli effetti patrimoniali sul Gruppo RDM Realty dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Vailog (per tale intendendosi il 70% già oggetto di acquisto ed il 30% per cui esiste un obbligo di acquisto) come se questa fosse avvenuta in data 31 dicembre 2006. Il conto economico consolidato pro-forma simula gli effetti economici sul Gruppo RDM Realty dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica e dell'Acquisizione Vailog come se queste fossero avvenute in data 1 gennaio 2006.

#### Prospetti contabili inclusi nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006

##### STATO PATRIMONIALE

Valori espressi in migliaia di Euro	Dati consolidati al 31 dicembre 2006	Dati pro-forma al 31 dicembre 2006
ATTIVITA'		
Attività non correnti	64.155	78.232
Attività correnti	58.288	89.364
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>122.443</b>	<b>167.596</b>
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto	79.044	79.044
Passività non correnti	34.119	61.176
Passività correnti	9.280	27.376
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>122.443</b>	<b>167.596</b>

## CONTO ECONOMICO

Valori espressi in migliaia di Euro	Dati consolidati	Dati pro-forma
	21 giugno 2006	1 gennaio 2006
	-	-
	31 dicembre 2006	31 dicembre 2006
Ricavi di vendita	658	25.822
Altri ricavi	3.618	9.339
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	1.733
Costo Materie prime e servizi	(470)	(22.351)
Costo del personale	(615)	(1.592)
Altri costi operativi	(139)	(1.242)
Proventi (oneri) atipici	-	(299)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.052</b>	<b>11.410</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>2.890</b>	<b>9.988</b>
<b>Utile/(perdita) netta di periodo</b>	<b>1.652</b>	<b>5.186</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in migliaia di Euro	Periodo dal
	21 giugno 2006 al 31 dicembre 2006
Flusso di cassa assorbito dall'attività operativa [A]	(1.342)
Flusso di cassa assorbito dall'attività di investimento [B]	(8.257)
Flusso di cassa generato dall'attività di finanziamento [C]	21.075
<b>Flusso di cassa generato del periodo [A] + [B] + [C]</b>	<b>11.476</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>501</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo</b>	<b>11.977</b>

**Prospetti contabili inclusi nella relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>Valori espressi in migliaia di Euro</b>	<b>Al 30 giugno 2006</b>
<b>ATTIVITA'</b>	
Attività non correnti	25.468
Attività correnti	35.604
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>61.072</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	
Patrimonio netto	18.340
Passività non correnti	21.589
Passività correnti	21.143
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>61.072</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>Valori espressi in migliaia di Euro</b>	<b>Periodo dal 21 giugno 2006 al 30 giugno 2006</b>
Ricavi di vendita	9
Altri ricavi	18
Costo Materie prime e servizi	(72)
Costo del personale	(5)
Altri costi operativi	(2)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(52)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(55)</b>
<b>Utile/(perdita) netta di periodo</b>	<b>(96)</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

<b>Valori espressi in migliaia di Euro</b>	<b>Periodo dal 21 giugno 2006 al 30 giugno 2006</b>
Flusso di cassa assorbito dall'attività operativa [A]	(265)
Flusso di cassa dall'attività di investimento [B]	-
Flusso di cassa generato dall'attività di finanziamento [C]	27
<b>Flusso di cassa assorbito del periodo [A] + [B] + [C]</b>	<b>(238)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>501</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo</b>	<b>263</b>

#### **4 DESCRIZIONE GENERALE DELL'OPERAZIONE**

Le n. 3.840.001 Nuove Azioni oggetto della procedura di quotazione di cui al presente Prospetto Informativo derivano dall'Aumento di Capitale Riservato deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Società del 30 novembre 2006 nell'ambito degli impegni assunti dalla Società con la sottoscrizione dell'Accordo. A tal proposito si segnala che in data 5 dicembre 2006, si è perfezionato l'acquisto del 100% di Adriatica Turistica tramite (i) l'emissione di n. 384.000.040 Nuove Azioni (ante Raggruppamento) da parte dell'Emittente a fronte del conferimento del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica da parte di Piovesana Holding; (ii) il trasferimento da parte di Piovesana Holding e Kefalos di una partecipazione rappresentativa rispettivamente del 14,6% e 35,4% del capitale sociale di Adriatica Turistica.

Per ulteriori informazioni in relazione all'Accordo si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.1, del Prospetto Informativo.

Le n. 3.840.001 Nuove Azioni sono negoziabili sul Mercato Expandi esclusivamente a seguito della pubblicazione del presente Prospetto Informativo.

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 75.636.741,89 diviso in n. 22.989.725 azioni senza valore nominale, negoziate e negoziabili sul Mercato Expandi organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Si segnala che nel presente Prospetto Informativo sono incluse altresì le informazioni richieste dall'allegato 3B schema n. 3, Regolamento Emittenti, in relazione all'acquisizione, da parte di RDM Realty, del 70% del capitale sociale di Vailog mediante riferimento ai paragrafi del Documento Informativo Vailog, predisposto a tal fine. In data 25 maggio 2007, la Società ha infatti stipulato con Vailog VIL il Contratto Preliminare Vailog ed in data 31 maggio 2007 è stato stipulato il Contratto Definitivo Vailog. Il Documento Informativo Vailog è stato pubblicato in data 8 giugno 2007.

## **5 AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITA' DI NEGOZIAZIONE**

L'Aumento di Capitale Riservato ha comportato, a fronte del conferimento del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica per un importo pari ad Euro 19.200 migliaia, l'emissione di n. 384.000.040 Nuove Azioni (ante Raggruppamento), rappresentative di una quota percentuale superiore al 10% del numero delle azioni dell'Emittente della stessa classe già ammesse alla negoziazione sul Mercato Expandi.

Ai sensi della disposizione di cui all'articolo 57, comma 1, lett. (a) del Regolamento Emittenti, la Società non è esente dall'obbligo di pubblicare un prospetto di quotazione e, quindi, il presente Prospetto Informativo costituisce il prospetto di quotazione delle Nuove Azioni derivanti dall'Aumento di Capitale Riservato.

Ai sensi dell'articolo 2.4.1. del Regolamento di Borsa, le Nuove Azioni saranno ammesse, dalla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo, in via automatica alla quotazione ufficiale presso il Mercato Expandi, al pari delle azioni RDM Realty già in circolazione.

## **6 RISULTATI OPERATIVI E SITUAZIONE FINANZIARIA - RICERCA E SVILUPPO, DIRITTI DI PROPRIETÀ INTELLETTUALE E LICENZE - TENDENZE PREVISTE**

### **6.1 Risultato operativo**

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 9, Paragrafo 9.2.

### **6.2 Situazione finanziaria**

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.3.

### **6.3 Ricerca e sviluppo**

Alla Data del Prospetto Informativo, l'attività di ricerca e sviluppo in quanto tale non risulta significativa in relazione al settore in cui opera il Gruppo RDM Realty.

### **6.4 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 del Prospetto Informativo.

### **6.5 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.

## **7 INDICAZIONI COMPLEMENTARI**

### **7.1 Capitale sociale**

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 75.636.741,89 suddiviso in n. 22.989.725 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Le azioni di RDM Realty sono nominative e liberamente trasferibili e sono emesse in forma dematerializzata. Si segnala che in data 5 dicembre 2006 Piovesana Holding e la Società hanno stipulato un contratto di lock-up relativo a n. 384.000.040 azioni di RDM Realty (ante Raggruppamento), detenute dalla prima per effetto dell'Aumento di Capitale Riservato. Gli impegni assunti da Piovesana Holding ai sensi del suddetto contratto di lock-up hanno durata pari a 24 mesi dalla data di sottoscrizione dello stesso contratto. Successivamente al decorso di tale periodo di durata, detti impegni di Piovesana Holding continueranno ad avere efficacia per un ulteriore periodo di 12 mesi limitatamente a n. 288.000.030 azioni di RDM Realty (ante Raggruppamento).

Ogni azione di RDM Realty dà diritto ad un voto nell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria della Società, nonché il diritto agli utili.

### **7.2 Recenti deliberazioni sul capitale**

In data 24 luglio 2006, il Consiglio di Amministrazione della Società, avvalendosi della delega conferitagli ai sensi dell'articolo 5 dello statuto sociale vigente a tale data, ha deliberato un aumento di capitale per un importo massimo pari ad Euro 50.000 migliaia, scindibile e a pagamento da offrirsi in opzione agli azionisti della Società. In data 7 settembre 2006 il Consiglio di Amministrazione della Società ha determinato (i) il numero di azioni, (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. A conclusione di detto aumento di capitale, la Società ha emesso n. 1.645.258.023 azioni per un controvalore pari ad Euro 49.357.740,69.

In data 30 novembre 2006, l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato l'Aumento di Capitale Riservato del controvalore di complessivi Euro 19.200.000 mediante emissione di n. 384.000.040 Nuove Azioni (ante Raggruppamento) per un prezzo unitario di emissione pari ad Euro 0,05, comprensivo di sovrapprezzo, da liberarsi tramite il conferimento in natura, da parte di Piovesana Holding, di n. 625.000 azioni rappresentanti il 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica.

In pari data l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato di procedere all'operazione di Raggruppamento delle azioni ordinarie RDM Realty in ragione di n. 1 (una) nuova azione ordinaria priva di valore nominale ogni n. 100 (cento) azioni ordinarie esistenti prive di valore nominale, con efficacia dal giorno di inizio di detta operazione (e cioè dal 5 febbraio 2007), portando, quindi, a 22.989.725 il numero delle azioni complessivamente emesse dalla Società.

### **7.3 Atto costitutivo e statuto**

L'Emittente è stato costituito in data 21 giugno 2006 in forza dell'iscrizione dell'atto di Scissione nel Registro delle Imprese di Milano.

Lo Statuto della Società vigente alla Data del Prospetto Informativo è stato adottato con delibera dell'Assemblea Straordinaria di Reno De Medici in data 7 febbraio 2006 e dell'Emittente in data 24 aprile 2007.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 21, Pragrafo 21.2 del Prospetto Informativo.

## 8 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, Piazza degli Affari n. 6:

- (a) Statuto 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;
- (c) Prospetto Informativo di sollecitazione e quotazione relativo all'offerta in opzione di n. 1.645.258.065 azioni della Società, 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;
- (d) Documento Informativo Adriatica Turistica, redatto in conformità all'allegato 3B del Regolamento Emittenti, completo delle relative perizie;
- (e) Relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006, corredata dalla relazione della Società di Revisione;
- (f) Delibera dell'Assemblea Straordinaria del 30 novembre 2006 relativa all'Aumento di Capitale Riservato;
- (g) Bilancio di esercizio e consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2006, corredata dalle relazioni della Società di Revisione.
- (h) Relazione della Società di Revisione concernente l'esame dello stato patrimoniale consolidato pro-forma e del conto economico consolidato pro-forma, attestante la ragionevolezza delle ipotesi di base utilizzate per la redazione dei dati pro-forma, la corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché la correttezza dei principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi rilasciata dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. in data 25 maggio 2007.
- (i) Documento Informativo Vailog redatto in conformità all'allegato 3B del Regolamento Emittenti, completo degli allegati.

Gli stessi documenti sono altresì disponibili in formato elettronico sul sito internet della Società [www.rdmrealty.it](http://www.rdmrealty.it)

## ***SEZIONE PRIMA***

[PAGINA VOLTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

## **1 PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Persone responsabili delle informazioni**

RDM Realty, con sede legale in Milano, via Durini, n. 18, si assume la responsabilità delle informazioni contenute nel presente Prospetto Informativo.

### **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 20 luglio 2007 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.

RDM Realty S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Dott. Valerio Fiorentino

Il Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Carlo Tavormina

## **2 REVISORI LEGALI DEI CONTI**

### **2.1 Revisori legali dei conti della Società**

PricewaterhouseCoopers S.p.A. con sede in Milano, via Monte Rosa n. 91, iscritta all'albo delle società di revisione di cui all'art. 161 del TUF, ha svolto l'attività di controllo contabile, ex art. 155 del TUF, per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Prospetto Informativo.

### **2.2 Informazioni sui rapporti con i revisori**

La Società di Revisione ha sottoposto a revisione contabile il bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 dell'Emittente emettendo la propria relazione senza rilievi nè, fatta eccezione per il riferimento alla recente costituzione della Società, richiami di informativa. Inoltre, con riferimento alla relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006 dell'Emittente, la Società di Revisione ha emesso la propria relazione sulla revisione contabile limitata senza rilievi nè, fatta eccezione per il riferimento alla recente costituzione della Società, richiami di informativa. Tali relazioni sono riportate nella Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.1. Si segnala che i dati consolidati pro-forma al 31 dicembre 2006 del Gruppo RDM Realty sono stati esaminati dalla Società di Revisione che ha emesso la propria relazione in data 25 maggio 2007.

In data 7 febbraio 2006, l'assemblea straordinaria dei soci di Reno De Medici ha conferito alla Società di Revisione, ai sensi dell'art. 159 del TUF, l'incarico relativo: i) alla revisione contabile del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato dell'Emittente per gli esercizi al 31 dicembre 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 e 2011; ii) alla revisione contabile limitata delle relazioni semestrali consolidate dell'Emittente al 30 giugno 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 e 2011; e iii) alla verifica della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili. In data 24 aprile 2007, l'Assemblea Ordinaria dell'Emittente ha prorogato la durata di tali incarichi per ulteriori 3 esercizi e, pertanto, per gli esercizi dal 2012 al 2014.

### **3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE**

#### **3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi passati**

L'Emittente è privo di storia operativa, in quanto entità che è venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006 (si veda in proposito la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.5 del Prospetto Informativo).

Pertanto, di seguito si riportano (i) i valori patrimoniali ed economici del Gruppo RDM Realty contenuti, rispettivamente, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 (il primo predisposto dall'Emittente), che si riferisce al periodo 21 giugno – 31 dicembre 2006 posti a confronto con i dati patrimoniali ed economici pro-forma (ii) i dati finanziari contenuti nel rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2006, (iii) i dati patrimoniali, finanziari ed economici del Gruppo RDM Realty contenuti nella relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006, che si riferisce al periodo 21 giugno - 30 giugno 2006. Si segnala che nella Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.3 del Prospetto Informativo sono riportati lo stato patrimoniale consolidato pro-forma ed il conto economico consolidato pro-forma corredati delle relative note. Lo stato patrimoniale pro-forma simula gli effetti patrimoniali sul Gruppo RDM Realty dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Vailog (per tale intendendosi il 70% già oggetto di acquisto ed il 30% per cui esiste un obbligo di acquisto) come se questa fosse avvenuta in data 31 dicembre 2006. Il conto economico consolidato pro-forma simula gli effetti economici sul Gruppo RDM Realty dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica e dell'Acquisizione Vailog come se queste fossero avvenute in data 1 gennaio 2006.

Per quanto premesso, si precisa che non sono disponibili dati comparativi né con riferimento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 né con riguardo alla relazione semestrale al 30 giugno 2006.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente a quelle riportate nella Sezione Prima, Capitoli 9, 10 e 20 del Prospetto Informativo.

**Prospetti contabili inclusi nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>Valori espressi in migliaia di Euro</b>	<b>Dati consolidati al 31 dicembre 2006</b>	<b>Dati pro-forma al 31 dicembre 2006</b>
ATTIVITA'		
Attività non correnti		
Immobilizzazioni materiali	11.991	12.026
Investimenti immobiliari	25.507	21.679
Avviamento	-	17.741
Altre Immobilizzazioni immateriali	26.179	26.183
Imposte anticipate	406	406
Strumenti derivati	56	56
Altri crediti	16	141
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>64.155</b>	<b>78.232</b>
Attività correnti		
Rimanenze	35.108	69.531
Crediti commerciali	348	559
Altri crediti:		
- crediti finanziari verso parti correlate	188	188
- altri crediti	10.661	11.188
Strumenti derivati	6	6
Disponibilità liquide	11.977	7.892
Totale attività correnti	58.288	89.364
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>122.443</b>	<b>167.596</b>
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto	79.044	79.044
Passività non correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.996	41.911
Imposte differite	12.198	17.338
Fondo TFR	173	175
Fondi rischi e oneri a lungo	1.752	1.752
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>34.119</b>	<b>61.176</b>
Passività correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori	1.705	3.073
Debiti commerciali:		
- verso parti correlate	43	43
- verso altri	553	6.390
Altri debiti:		
- verso parti correlate	4.532	4.532
- altri debiti	2.447	13.338
<b>Totale passività correnti</b>	<b>9.280</b>	<b>27.376</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>122.443</b>	<b>167.596</b>

## CONTO ECONOMICO

Valori espressi in migliaia di Euro	Dati consolidati 21 giugno 2006	Dati pro-forma 1 gennaio 2006
	31 dicembre 2006	31 dicembre 2006
Ricavi di vendita	658	25.822
Altri ricavi:		
- plusvalenza da cessione attività termali	2.470	2.470
- ricavi diversi	1.148	6.869
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	1.733
Costi per servizi:		
- verso parti correlate	(56)	(56)
- verso altri	(414)	(22.295)
Costo del personale:		
- verso parti correlate	(332)	(332)
- personale dipendente e amministratori	(283)	(1.260)
Altri costi operativi	(139)	(1.242)
Proventi (oneri) atipici	-	(299)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.052</b>	<b>11.410</b>
Ammortamenti	(148)	(1.365)
Rivalutazioni/(Svalutazioni)	(14)	(57)
<b>Risultato operativo</b>	<b>2.890</b>	<b>9.988</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(616)	(1.986)
Proventi da partecipazioni	-	709
Imposte	(622)	(3.525)
<b>Utile/(perdita) netta di periodo</b>	<b>1.652</b>	<b>5.186</b>
Numero medio ponderato di azioni ordinarie del periodo (*)	9.401.782	9.401.782
Risultato per azione base (in Euro)	0,18	0,55
Risultato per azione diluito (in Euro)	0,18	0,55

(\*) tenuto conto dell'operazione di raggruppamento del 5 febbraio 2007

## RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in migliaia di Euro	Periodo dal 21 giugno 2006 al 31 dicembre 2006
Utile/(perdita) netta di periodo	1.652
adeguamenti investimenti immobiliari a FV	(1.093)
plusvalenze da cessione attività	(2.470)
ammortamenti	148
svalutazioni	14
oneri/(proventi) finanziari	616
variazione crediti verso clienti	(140)
variazione debiti commerciali:	
- verso parti correlate	43
- verso altri	276
variazione altre attività	(331)
variazione altri debiti:	
- verso parti correlate	332
- verso altri	321
variazione altri fondi e imposte differite	528
Flusso di cassa lordo	(104)
pagamento interessi nel periodo	(1.238)
<b>Flusso di cassa assorbito dall'attività operativa [A]</b>	<b>(1.342)</b>
Flusso di cassa assorbito da aggregaz. aziendali inclusi costi accessori	(17.153)
Investimenti	(249)
Disinvestimenti	9.145
<b>Flusso di cassa assorbito dall'attività di investimento [B]</b>	<b>(8.257)</b>
variazione netta attività e passività finanziarie	(26.182)
Aumenti di capitale al netto degli oneri accessori	47.257
<b>Flussi di cassa generato dall'attività di finanziamento [C]</b>	<b>21.075</b>
<b>Flusso di cassa generato del periodo [A] + [B] + [C]</b>	<b>11.476</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>501</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo</b>	<b>11.977</b>

**Prospetti contabili inclusi nella relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>Valori espressi in migliaia di Euro</b>	<b>AI 30 giugno 2006</b>
<b>ATTIVITA'</b>	
Attività non correnti	
Immobilizzazioni materiali	776
Investimenti immobiliari	24.223
Imposte anticipate	396
Strumenti derivati	73
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>25.468</b>
Attività correnti	
Rimanenze	34.876
Crediti commerciali	39
Altri crediti	426
Disponibilità liquide	263
<b>Totale attività correnti</b>	<b>35.604</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>61.072</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	
Patrimonio netto	18.340
Passività non correnti	
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.472
Strumenti derivati	10
Imposte differite	2.107
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>21.589</b>
Passività correnti	
Debiti verso banche e altri finanziatori	20.879
Strumenti derivati	91
Debiti verso fornitori	149
Altri debiti	24
<b>Totale passività correnti</b>	<b>21.143</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>61.072</b>

## CONTO ECONOMICO

Valori espressi in migliaia di Euro	Periodo dal 21 giugno 2006 al 30 giugno 2006
Ricavi di vendita	9
Altri ricavi	18
Costo Materie prime e servizi	(72)
Costo del personale	(5)
Altri costi operativi	(2)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(52)</b>
Ammortamenti	(3)
<b>Risultato operativo</b>	<b>(55)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(26)
Imposte	(15)
<b>Utile/(perdita) di periodo ante attività cessate</b>	<b>(96)</b>
Attività operative cessate	-
<b>Utile/(perdita) netta di periodo</b>	<b>(96)</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in migliaia di Euro	Periodo dal 21 giugno 2006 al 30 giugno 2006
Utile/(perdita) netta di periodo	(96)
ammortamenti	3
adeguamenti investimenti immobiliari a FV	(18)
oneri/(proventi) finanziari	26
variazione rimanenze	(26)
variazione debiti verso fornitori	80
variazione altri debiti	(60)
variazione altri fondi e imposte differite	15
Flusso di cassa lordo	(76)
pagamento interessi nel periodo	(189)
<b>Flusso di cassa assorbito dall'attività operativa [A]</b>	<b>(265)</b>
<b>Flusso di cassa assorbito dall'attività di investimento [B]</b>	<b>-</b>
variazione debiti bancari a breve e finanziamenti a medio lungo termine	27
<b>Flussi di cassa generato dall'attività di finanziamento [C]</b>	<b>27</b>
<b>Flusso di cassa generato del periodo [A] + [B] + [C]</b>	<b>(238)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>501</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo</b>	<b>263</b>

### 3.2 Dati comparativi

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 del Prospetto Informativo non sono disponibili dati comparativi sia con riferimento ai dati consolidati al 31 dicembre 2006 relativi al periodo 21 giugno - 31 dicembre 2006, sia alla relazione semestrale al 30 giugno 2006 che è riferita al solo periodo 21 giugno 2006 - 30 giugno 2006 (si veda in proposito 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 PATRIMONIALI, ECONOMICI E FINANZIARI AL 30 GIUGNO 2006 NONCHÉ I DATI PATRIMONIALI ECONOMICI E FINANZIARI AL 31 DICEMBRE 2006. PERTANTO, SI DOVRÀ FARE RIFERIMENTO ESCLUSIVAMENTE AI VALORI PATRIMONIALI, ECONOMICI E FINANZIARI AL 30 GIUGNO 2006 DI CUI ALLA RELAZIONE SEMESTRALE RELATIVA AL SOLO PERIODO 21 GIUGNO 2006 - 30 GIUGNO 2006 ED AI DATI PATRIMONIALI ECONOMICI E FINANZIARI AL 31 DICEMBRE 2006 DI CUI AL BILANCIO RELATIVO AL SOLO PERIODO 21 GIUGNO 2006 - 31 DICEMBRE 2006.

PER MAGGIORI DETTAGLI IN MERITO, SI RINVIA A QUANTO ESPOSTO NELLA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 9, CAPITOLO 10 E CAPITOLO 19 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

#### **4.1.2 RISCHI CONNESSI ALLE ASSUNZIONI POSTE ALLA BASE DEI DATI PRO-FORMA**

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

SI SEGNALE TUTTAVIA CHE I DATI PRO-FORMA, PREDISPOSTI SULLA BASE DI QUANTO PREVISTO DALLA COMUNICAZIONE CONSOB N. 1058803 DEL 5 LUGLIO 2001 DENOMINATA "PRINCIPI DI REDAZIONE DEI DATI PRO-FORMA", RAPPRESENTANO DELLE SIMULAZIONI E, PERTANTO, NON NECESSARIAMENTE SI SAREBBERO OTTENUTI I RISULTATI IN ESSI RAPPRESENTATI QUALORA LE OPERAZIONI E LE ASSUNZIONI ADOTTATE PER LA LORO ELABORAZIONE SI FOSSERO REALMENTE

VERIFICATE ALLE DATE IPOTIZZATE. I DATI PRO-FORMA NON INTENDONO, INOLTRE, RAPPRESENTARE IN ALCUN MODO LA PREVISIONE RELATIVAMENTE ALL'ANDAMENTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FUTURA DEL GRUPPO RDM REALTY. IN PARTICOLARE, I DATI PRO-FORMA CONSOLIDATI DI RDM REALTY NON RIFLETTONO DATI PROSPETTICI IN QUANTO SONO PREDISPOSTI IN MODO DA RAPPRESENTARE SOLAMENTE GLI EFFETTI ISOLABILI ED OGGETTIVAMENTE MISURABILI SIA DELL'ACQUISIZIONE ADRIATICA TURISTICA, SIA DELL'ACQUISIZIONE VAILOG, SENZA TENERE CONTO DEGLI EFFETTI POTENZIALI DOVUTI A VARIAZIONI DELLE POLITICHE DELLA DIREZIONE ED A DECISIONI OPERATIVE CONSEGUENTI ALLE ACQUISIZIONI STESSE.

#### **4.1.3 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, TRA L'ALTRO, 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 DEL PROSPETTO INFORMATIVO).

SI SEGNALE CHE, IN RELAZIONE AL SUDDETTO CONTRATTO PRELIMINARE, RED.IM HA VERSATO IN DATA 27 APRILE 2006 EURO 32.000 MIGLIAIA 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.

SI SEGNALE A TAL PROPOSITO CHE, IN DATA 5 MARZO 2007, IL CONSIGLIO COMUNALE DI MAGENTA HA DEFINITIVAMENTE APPROVATO LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA RIGUARDANTE UNA PORZIONE DELLE AREE RIENTRANTI NELLA PROPRIETÀ MAGENTA-BOFFALORA, PER UNA SUPERFICIE TERRITORIALE PARI A CIRCA 100.000 MQ, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI CIRCA 45.000 MQ DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO.

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, PARAGRAFI 21.1 E 21.2 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

#### **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 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.

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. QUALORA ESPAIS ESERCITASSE TALE DIRITTO DI PRELAZIONE, QUANTO DOVUTO A RED.IM DA RENO DE MEDICI IBERICA AI SENSI DEL CONTRATTO PRELIMINARE SAREBBE LIQUIDATO IN

CONTANTI, LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DI IMMOBILI RELATIVA AL PREZZO VARIABILE DEL CONTRATTO ESPAIS.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI AL RIGUARDO SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 22, PARAGRAFO 22.2 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

#### **4.1.5 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.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI AL RIGUARDO SI VEDA LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 5, PARAGRAFO 5.1.1 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

#### **4.1.6 RISCHI CONNESSI ALLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

L'EMITTENTE PONE IN ESSERE CON PARTI CORRELATE, PER ESSE INTENDENDOSI LE ENTITÀ COSÌ COME DEFINITE DAL PRINCIPIO CONTABILE INTERNAZIONALE IAS N. 24 IN VIGORE ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO, OPERAZIONI RIENTRANTI NELLA NORMALE GESTIONE D'IMPRESA NEL CONTESTO DELL'ATTIVITÀ TIPICA DI CIASCUN SOGGETTO INTERESSATO E REGOLATE A CONDIZIONI DI MERCATO. NON SI RILEVANO OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI CARATTERE ATIPICO E INUSUALE, ESTRANEE ALLA NORMALE GESTIONE D'IMPRESA O TALI DA ARRECARRE PREGIUDIZIO ALLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO. PER LA DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE SI RINVIA ALLA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 19 DEL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO.

SI SEGNALANO QUI DI SEGUITO I RAPPORTI DELL'EMITTENTE POSTI IN ESSERE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2006 CON PARTI CORRELATE DIVERSE DALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO, IN BASE AI RAPPORTI DI CORRELAZIONE ESISTENTI ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2006:

- CONTRATTO CON ALERION RELATIVO ALL'OUTSOURCING DELL'AREA AMMINISTRAZIONE, FINANZA E CONTROLLO. TALE CONTRATTO PREVEDE UNA REMUNERAZIONE BASATA SULLE EFFETTIVE GIORNATE DI LAVORO SVOLTE CON UN MINIMO ANNUO PARI AD EURO 50 MIGLIAIA;
- CONTRATTO CON IBI S.P.A. RELATIVO ALL'AFFITTO DEI LOCALI DELLA SEDE SOCIALE SITI IN VIA DURINI 18. TALE CONTRATTO PREVEDE UN CANONE DI LOCAZIONE ANNUO PARI A CIRCA EURO 42 MIGLIAIA;
- SERVIZI FORNITI DA IBI S.P.A. IN RELAZIONE ALL'OUTSOURCING DELL'AREA AFFARI LEGALI E SOCIETARI PER UN TOTALE RIFERITO ALL'ESERCIZIO 2006 PARI AD EURO 15 MIGLIAIA;
- MANDATO AD IBI S.P.A. RELATIVO ALLA CONSULENZA PRESTATO DA QUEST'ULTIMA NELL'AMBITO DELL'AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE DI RDM REALTY (SI VEDA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 5, PARAGRAFO 5.1.5 DEL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO) CON IL RICONOSCIMENTO DI UNA COMMISSIONE PARI AD EURO 250 MIGLIAIA. NELL'AMBITO DELLO STESSO AUMENTO DI CAPITALE RDM REALTY HA RICONOSCIUTO UNA COMMISSIONE PARI AL 2% (PERCENTUALE IN LINEA CON QUELLA RICONOSCIUTA ALLE BANCHE GARANTI) DELLA GARANZIA PRESTATO DA IBI S.P.A. CON UN ESBORSO TOTALE DA PARTE DI RDM REALTY PARI A CIRCA EURO 143 MIGLIAIA.

SI SEGNALE CHE, A SEGUITO DEL RIMBORSO ANTICIPATO DELLA TERZA TRANCHE A BREVE TERMINE DEL FINANZIAMENTO CONCESSO DA BANCA INTESA S.P.A. ALLA CONTROLLATA RED.IM, PARI AD EURO 20.000 MIGLIAIA, EFFETTUATO NEL MESE DI OTTOBRE 2006 (SI VEDA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 5, PARAGRAFO 5.1.5 DEL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO), È STATA ESTINTA LA FIDEIUSSIONE BANCARIA, RILASCIATA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. NELL'INTERESSE DI ALERION A GARANZIA DELLA SUDETTA TRANCHE DEL FINANZIAMENTO.

SEMPRE CON RIFERIMENTO AD ALERION, SI SEGNALE 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, ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO, NON RICOPRONO CARICHE OPERATIVE) E PRESTANO LA LORO ATTIVITÀ LAVORATIVA IN RDM REALTY IN BASE AD UN RAPPORTO DI DISTACCO; SI SEGNALE INOLTRE CHE IL PRESIDENTE DI RDM REALTY IN CARICA ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO RICOPRE ANCHE IL RUOLO DI VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI ALERION.

A SEGUITO DELL'AUMENTO DI CAPITALE RISERVATO, PIOVESANA HOLDING, SOCIETÀ RICONDUCEBILE A EUGENIO PIOVESANA, DETENEVA, ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2006, UNA QUOTA DI PARTECIPAZIONE IN RDM REALTY PARI AL 16,7% (VEDASI, PER LA DESCRIZIONE DEL VINCOLO DI LOCK-UP ASSUNTO IN RELAZIONE A TALE PARTECIPAZIONE, LA SEZIONE PRIMA CAPITOLO 18, PARAGRAFO 18.1 E LA SEZIONE SECONDA, CAPITOLO 4, PARAGRAFO 4.8 DEL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO); SI RILEVA CHE, ALLA MEDESIMA DATA, RISULTAVANO NEI CONFRONTI DI SOCIETÀ DIRETTAMENTE RICONDUCEBILI ALLO STESSO EUGENIO PIOVESANA: I) UN DEBITO FINANZIARIO A BREVE TERMINE PARI A EURO 4.200 MIGLIAIA RELATIVO AL SALDO DEL PREZZO PER L'ACQUISIZIONE DA PARTE DI RDM REALTY DELLA PARTECIPAZIONE TOTALITARIA IN ADRIATICA TURISTICA E II) UN CREDITO FINANZIARIO ANCH'ESSO A BREVE TERMINE PARI A EURO 188 MIGLIAIA VANTATO DA ADRIATICA MARINA.

L'EMITTENTE INTRATTIENE ALTRESÌ RAPPORTI CON RENO DE MEDICI, SOCIETÀ CHE, PERALTRO, ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2006 NON ERA PIÙ QUALIFICABILE COME PARTE CORRELATA RISPETTO ALL'EMITTENTE. PER LA DESCRIZIONE DEI RAPPORTI IN ESSERE CON RENO DE MEDICI AL 31 DICEMBRE 2006 - COMUNQUE RIENTRANTI NELLA NORMALE GESTIONE D'IMPRESA NEL CONTESTO DELL'ATTIVITÀ TIPICA DI CIASCUN SOGGETTO INTERESSATO E REGOLATI A CONDIZIONI DI MERCATO - SI RINVIA ALLA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 19 DEL PRESENTE PROSPETTO INFORMATIVO.

## **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 STESSI.

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

### **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 E VALUTARI. 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 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

#### **4.2.3 RISCHI CONNESSI ALLA CONCENTRAZIONE GEOGRAFICA DELLE ATTIVITÀ**

ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO, IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL GRUPPO RDM REALTY È CONCENTRATO PREVALENTEMENTE NEL MERCATO ITALIANO E NEL MERCATO SPAGNOLO (NELL'AREA DI BARCELONA). SI SEGNALE CHE, ALLA DATA DEL PROSPETTO INFORMATIVO, LA SOCIETÀ DETIENE UNA PARTECIPAZIONE SIGNIFICATIVA IN FIFTH AVENUE HOLDING, CHE, ALLA MEDESIMA DATA, HA IN CORSO UN'INIZIATIVA DI SVILUPPO IMMOBILIARE IN NEW YORK, NY (USA).

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, PARAGRAFI 6.1.2 E 6.1.3 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

#### **4.2.4 RISCHIO LEGATI 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.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI SI VEDA ANCHE LA SEZIONE PRIMA, CAPITOLO 10, PARAGRAFO 10.1 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

#### **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 PREVISTE DALLE DISPOSIZIONI NORMATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA 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 SITI IVI COMPRESSE LE ATTIVITÀ DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DI MATERIALI NOCIVI.

SI SEGNALE CHE, DALLE INDAGINI AD OGGI CONDOTTE, NON SONO EMERSI SIGNIFICATIVI IMPEGNI FINANZIARI CONNESSI AD ATTIVITÀ DI BONIFICA CON RIFERIMENTO ALLE PROPRIETÀ MAGENTA-BOFFALORA ED ALLA PROPRIETÀ 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 8.1 DEL PROSPETTO INFORMATIVO.

### **4.3 RISCHI SPECIFICI CONNESSI ALL'ACQUISIZIONE DI VAILOG**

#### **4.3.1 RISCHI TIPICI CONNESSI AD UN'OPERAZIONE DI ACQUISIZIONE**

SI VEDA IL CAPITOLO 1, PARAGRAFO 1.1.1 DEL DOCUMENTO INFORMATIVO VAILOG.

#### **4.3.2 RISCHI DERIVANTI DALL'INTEGRAZIONE CON VAILOG**

SI VEDA IL CAPITOLO 1, PARAGRAFO 1.1.2 DEL DOCUMENTO INFORMATIVO VAILOG.

#### **4.3.3 RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ SVOLTA DA VAILOG**

SI VEDA IL CAPITOLO 1, PARAGRAFO 1.1.3 DEL DOCUMENTO INFORMATIVO VAILOG.

#### **4.3.4 DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI ED INFORMAZIONI RELATIVE A VAILOG**

SI VEDA IL CAPITOLO 1, PARAGRAFO 1.1.4 DEL DOCUMENTO INFORMATIVO VAILOG.

## 5 INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ

### 5.1 Storia ed evoluzione della Società

#### 5.1.1 Denominazione legale e commerciale della Società

L'Emittente opera sotto la denominazione sociale di 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 ed al REA di Milano n. 1814188.

#### 5.1.3 Data di costituzione e durata della Società

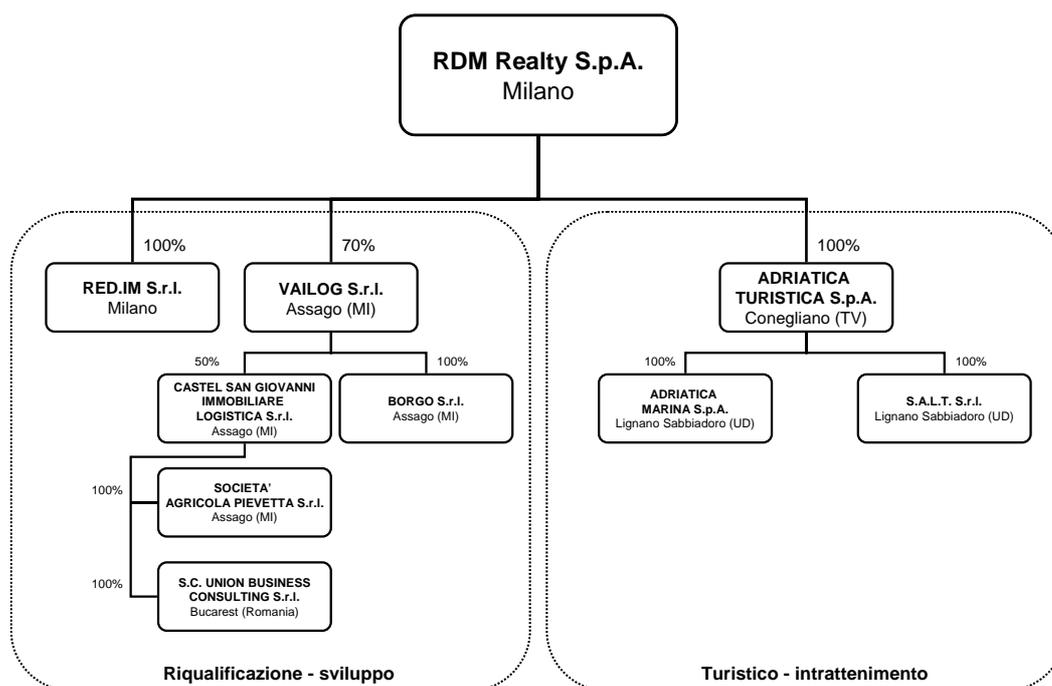
La Società è stata costituita in data 21 giugno 2006 in forza dell'iscrizione dell'atto di Scissione nel Registro delle Imprese di Milano. La durata della Società è fissata sino al 31 dicembre 2050.

#### 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

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente è la società cui fa capo il Gruppo ed il Gruppo Vailog. Il grafico che segue illustra la composizione del Gruppo RDM Realty e del Gruppo Vailog alla Data del Prospetto Informativo.



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.

Le attività prodromiche e funzionali alla Scissione si sono articolate nelle modalità che seguono:

- 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 del Prospetto Informativo.
- 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 deposito 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 fossero resi 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.

Al fine di garantire al Gruppo RDM Realty la copertura finanziaria necessaria al pagamento dei debiti di RED.IM, pari a circa Euro 40.000 migliaia, 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 145.000 migliaia) RED.IM ha stipulato con Banca Intesa S.p.A., in data 6 aprile 2006, un contratto di finanziamento di complessivi Euro 40.000 migliaia. Tale finanziamento era articolato in due tranche da Euro 20.000 migliaia ciascuna, una a breve (12 mesi) ed una a medio-lungo termine (5 anni). La tranche a breve è stata rimborsata anticipatamente da RED.IM in data 27 ottobre 2006.

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

### **Aumento del capitale sociale con diritto di opzione ai soci ed acquisizione di Adriatica Turistica**

Il capitale sociale della Società alla data del 21 giugno 2006 era pari ad Euro 14.759.000 e suddiviso in n. 269.714.437 azioni ordinarie prive di valore nominale.

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 sociale vigente a tale data, ha deliberato un aumento di capitale in via scindibile ed a pagamento per un ammontare complessivo, incluso l'eventuale sovrapprezzo, di massimi Euro 50.000 migliaia.

In data 7 settembre 2006 il Consiglio di Amministrazione della Società ha determinato (i) il numero di azioni, (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.

Ad esito dell'aumento di capitale predetto, il capitale sociale della Società è divenuto pari ad Euro 64.116.740,69 suddiviso in n. 1.914.972.460 azioni ordinarie.

In data 20 ottobre 2006, la Società ha sottoscritto con Piovesana Holding e Kefalos l'Accordo avente ad oggetto l'impegno ad acquistare, da parte di RDM Realty la partecipazione rappresentante il 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica.

Con riferimento alle modalità di acquisto della menzionata partecipazione, l'Accordo prevedeva:

- l'impegno da parte di Piovesana Holding a sottoscrivere e liberare le Nuove Azioni mediante conferimento nella Società di n. 625.000 azioni, rappresentative del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica;
- l'impegno, da parte di Piovesana Holding, a trasferire alla Società complessive n. 181.452 azioni di Adriatica Turistica, rappresentative del 14,6% del capitale sociale della medesima;
- l'impegno, da parte di Kefalos, a trasferire alla Società complessive n. 443.548 azioni ordinarie di Adriatica Turistica, rappresentative del 35,4% del capitale sociale della medesima.

Il prezzo concordato tra le parti per l'acquisizione della totalità del capitale sociale di Adriatica Turistica è stato convenuto in Euro 38.400 migliaia, di cui:

- (a) Euro 19.200 migliaia circa mediante conferimento a favore della Società di n. 625.000 azioni di Adriatica Turistica, pari al 50% del capitale sociale di quest'ultima, a fronte dell'Aumento di Capitale Riservato; e
- (b) Euro 19.200 migliaia circa mediante pagamento in contanti.

Con riferimento all'importo di cui al punto (b) che precede, alla Data del Prospetto Informativo, è stata versata la somma di Euro 15.000.000, mentre la residua somma di Euro 4.199.998 sarà corrisposta entro il 30 settembre 2007 (per ulteriori informazioni, si rinvia al Documento Informativo Adriatica Turistica ed alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.1 del presente Prospetto Informativo).

In data 30 novembre 2006, l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria della Società ha approvato (i) l'Aumento di Capitale Riservato necessario per l'emissione di n. 384.000.040 Nuove Azioni (ante Raggruppamento) a fronte del conferimento in natura, da parte di Piovesana Holding, di n. 625.000 azioni di Adriatica Turistica, pari al 50% del capitale sociale della medesima società; (ii) l'operazione di compravendita avente ad oggetto l'acquisto, da parte della Società, della restante partecipazione pari al 50% del capitale

sociale di Adriatica Turistica detenute, per il 14,6% da Piovesana Holding e per il 35,4% da Kefalos e (iii) il Raggruppamento delle azioni ordinarie della Società.

In data 5 dicembre 2006,

- Kefalos e Piovesana Holding hanno provveduto al trasferimento a RDM Realty rispettivamente delle n. 443.548 e n. 806.452 delle azioni di Adriatica Turistica pari al 100% del capitale sociale della medesima società;
- RDM Realty ha provveduto a versare Euro 3.193.555,00 a Piovesana Holding e Euro 7.806.445,00 a Kefalos sui conti correnti rispettivamente indicati dopo aver già versato in data 20 ottobre 2006 Euro 1.161.293 ed Euro 2.838.707 rispettivamente a Piovesana Holding e Kefalos.

In data 6 dicembre 2006, sono state emesse le n. 384.000.040 Nuove Azioni (ante Raggruppamento) a servizio dell'Aumento di Capitale Riservato.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.1 del presente Prospetto Informativo.

### **Cessione di Bibione Terme**

In data 28 dicembre 2006, Adriatica Turistica ha ceduto ad Abitek S.r.l., società di diritto italiano operante nel settore immobiliare l'intera partecipazione pari al 54,52% del capitale sociale detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia, di cui Euro 2.000 migliaia versati alla predetta data ed i restanti Euro 9.500 migliaia (garantiti da fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.) in data 30 giugno 2007.

La vendita della suddetta partecipazione ad un prezzo pari ad Euro 11.500 migliaia ha generato un rilevante effetto positivo sia sul bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty (plusvalenza – al lordo dell'effetto fiscale – pari a circa Euro 2.500 migliaia) che sul bilancio civilistico di Adriatica Turistica (plusvalenza – al lordo dell'effetto fiscale – pari ad Euro 6.800 migliaia) ed ha inoltre permesso alla Società di fare affidamento su mezzi finanziari disponibili di dimensione significativa, per perseguire nuove opportunità di investimento in settori del mercato immobiliare caratterizzati da favorevoli prospettive di crescita all'interno dei programmi di sviluppo del Gruppo RDM Realty.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.3 del Prospetto Informativo.

### **Acquisizione di Fifth Avenue Holding**

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

Il corrispettivo pattuito per l'acquisto di detta partecipazione, pari a circa Euro 8.500 migliaia, è stato corrisposto interamente alla data del closing, cioè il 12 febbraio 2007.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.5 del Prospetto Informativo.

## **Acquisizione Vailog**

Ai sensi del Contratto Preliminare Vailog, RDM Realty si è impegnata ad acquistare da Vailog VIL una partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Vailog. Il prezzo complessivo stabilito per l'acquisto di tale partecipazione da parte di RDM Realty è pari ad Euro 29.046 migliaia.

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

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.6 ed alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.6 del Prospetto Informativo.

## **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: (i) RED.IM, in data 19 dicembre 2005, ha acquistato da Reno De Medici Magenta 2, Magenta 3 e Boffalora da Reno De Medici; (ii) RED.IM, in data 19 dicembre 2005, ha stipulato con Reno De Medici Iberica il Contratto Preliminare; (iii) RDM Realty, in data 5 dicembre 2006, ha acquisito l'intera partecipazione di Adriatica Turistica; (iv) RDM Realty, in data 12 febbraio 2007, ha acquisito il 15% del capitale sociale di Fifth Avenue Holding (v) RDM Realty, in data 31 maggio 2007, ha acquisito il 70% del capitale sociale di Vailog con l'impegno ad acquistare la partecipazione residua del 30% entro il 30 aprile 2008.

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, Paragrafi 21.1 e 21.2 del presente Prospetto Informativo).

### **5.2.2 Investimenti in corso di realizzazione**

Alla Data del Prospetto Informativo, non vi sono investimenti in corso di realizzazione da parte della Società.

### **5.2.3 Investimenti futuri**

Si segnala inoltre che il contratto per l'acquisizione della partecipazione nel capitale sociale di Fifth Avenue Holding prevede l'impegno della Società a sottoscrivere pro-quota eventuali futuri aumenti di capitale, allo stato attuale non previsti nel breve periodo, a fronte dei fabbisogni legati all'Iniziativa 400 Fifth Realty per un impegno massimo a carico della Società pari ad Euro 3.800 migliaia.

Ai sensi del Contratto Preliminare Vailog, RDM Realty si è impegnata ad acquisire, entro il 30 aprile 2008, l'ulteriore 30% della partecipazione residua di Vailog ad un prezzo pari a circa 8.700 migliaia, da corrispondersi, in alternativa in tutto o in parte ad un pagamento in contanti da azioni RDM Realty anche di nuova emissione.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.5 del Prospetto Informativo.

## 6 PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

### 6.1 Principali attività

#### 6.1.1 Settori di attività

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:

- (a) asset oggetto di iniziative di sviluppo immobiliare che, in quanto tali, sono tendenzialmente non produttivi di reddito; e
- (b) 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.

In tale ottica, si inserisce l'acquisizione, in data 8 febbraio 2007, di una partecipazione pari al 15% del capitale sociale di Fifth Avenue Holding da parte di RDM Realty nonché l'Acquisizione Vailog

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 (o property immobiliare): la Società si dedica, inoltre, 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, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 e la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3 del Prospetto Informativo).

In tale ottica, si inserisce l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica da parte di RDM Realty.

### **6.1.2 Il portafoglio immobiliare del Gruppo**

Il portafoglio immobiliare del Gruppo 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-Però. 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 originaria complessiva di circa 216.000 mq. In data 20 giugno 2007 la società nell'ambito del progetto di valorizzazione dell'area portato avanti con Vailog ha ceduto a terzi circa 101.000 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 6.1.4 del presente Prospetto Informativo.

#### **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 al successivo Paragrafo 6.1.4 del presente Prospetto Informativo.

## **La Darsena**

La Darsena è costituita da diverse attività immobiliari situate nell'ambito del porto turistico di Marina Punta Faro, ubicato nel Comune di Lignano Sabbiadoro, in Provincia di Udine. Dette attività immobiliari fanno capo direttamente e, tramite Adriatica Marina e SALT, indirettamente ad Adriatica Turistica.

Adriatica Turistica è la società holding del gruppo Adriatica Turistica e, alla Data del Prospetto Informativo, non svolge direttamente attività operativa se non con riferimento a 17 posti barca detenuti di cui 5 affittati, all'attività di gestione del centro Sporting ed all'affitto di immobili ad uso commerciale e portuale.

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

Alla Data del Prospetto Informativo, SALT 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.

## **Attivi immobiliari futuri – Proprietà Prat**

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:

- (a) 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.
- (b) 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 22, Paragrafo 22.2 del Prospetto Informativo). 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 del Prospetto Informativo.

### 6.1.3 Fifth Avenue Holding

In data 8 febbraio 2007 è stato firmato un accordo riguardante l'acquisizione da BI & DI Real Estate S.p.A di una partecipazione pari al 15% di Fifth Avenue Holding, la quale è indirettamente proprietaria del 100% di 400 Fifth Realty LLC, una società costituita ai sensi del diritto dello Stato del Delaware, che è a sua volta proprietaria di un'area immobiliare sita a Manhattan, 400 5th Avenue (angolo 36th Street), New York, NY (USA), oggetto di un'iniziativa di sviluppo immobiliare.

Tale iniziativa consiste nello sviluppo di un'area sita a Manhattan, New York (USA), a due isolati a nord dell'Empire State Building, sulla quale realizzare e vendere, anche frazionatamente, un grattacielo di circa 57 piani, articolato in un albergo di circa 200 camere, residenze e spazi commerciali. Gli investimenti stimati sono complessivamente pari a circa USD 500.000 migliaia (incluso il costo dell'area pari a USD 193.000 migliaia circa). Gli investimenti stimati sono complessivamente pari a circa USD 500.000 migliaia (incluso il costo dell'area pari a USD 193.000 migliaia circa). L'iniziativa è finanziariamente assistita nella sua globalità da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. e Banca Italease S.p.A., che hanno concesso un finanziamento bridge di complessivi USD 155.000 migliaia per l'acquisto del terreno, a fronte di mezzi propri apportati nel tempo da BI & DI Real Estate S.p.A. per circa USD 60.000 migliaia.

I termini dell'accordo tra RDM Realty e BI & DI Real Estate S.p.A. prevedono l'impegno di RDM Realty a sottoscrivere pro-quota eventuali futuri aumenti di capitale, allo stato attuale non previsti nel breve periodo, a fronte di fabbisogni legati all'Iniziativa 400 Fifth Realty per un impegno massimo a carico della Società pari a circa Euro 3.800 migliaia, nonché usuali forme di tutela a favore degli azionisti di minoranza, tra cui il diritto di RDM Realty di nominare un proprio rappresentante nel Consiglio di Amministrazione di BI & DI Real Estate S.p.A. (su un totale di cinque membri). RDM Realty sarà, inoltre, coinvolta nella pianificazione finanziaria e nel controllo di gestione dell' Iniziativa 400 Fifth Realty.

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

Per maggiori informazioni si veda Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.5 del Prospetto Informativo.

### 6.1.4 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 dell'Acquisizione Adriatica Turistica) ovvero con appositi accordi di acquisizione.

### **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 di sviluppo, alla Data del Prospetto Informativo, non sono 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 della medesima.

A tal proposito, si segnala che, in data 5 marzo 2007, il Consiglio Comunale di Magenta ha definitivamente approvato la proposta di variante urbanistica riguardante una porzione delle aree rientranti nella Proprietà Magenta-Boffalora, per una superficie territoriale pari a circa 101.000 mq, finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo di circa 45.000 mq di superficie lorda di pavimento.

RED.IM ha successivamente dato avvio allo sviluppo del progetto, con l'inizio dei lavori di realizzazione del nuovo fabbricato a destinazione industriale, nell'ambito di una partnership paritetica con Vailog, In particolare Vailog i) si è assunta l'onere di realizzare un complesso immobiliare ed un'estensione dello stesso sull'area oggetto del progetto; ii) ne ha conseguentemente curato la parte progettuale; e iii) ha stipulato un contratto preliminare con il gruppo svizzero Lindt & Sprüngli avente ad oggetto la concessione in locazione del complesso immobiliare ed un'opzione per la locazione dell'estensione, a condizione che il complesso immobiliare medesimo venga consegnato entro il mese di settembre 2007.

A tal fine, RED.IM e Vailog hanno sottoscritto in data 24 aprile 2007 un contratto preliminare ai sensi del quale la prima si è impegnata a cedere alla seconda (che corrispondentemente si è impegnata ad acquistare) la predetta area ad un prezzo pari complessivamente ad Euro 6.500 migliaia circa di cui i) Euro 3.000 migliaia circa da corrispondersi alla data del rogito; ii) Euro 1.900 migliaia circa a stato avanzamento lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, entro e non oltre il 31 dicembre 2007; ed iii) Euro 1.600 migliaia circa al momento dell'esercizio del diritto di opzione da parte di Lindt & Sprüngli per la presa in locazione di detta estensione e, comunque, entro e non oltre il 19 luglio 2010.

In data 20 giugno 2007 è stato stipulato l'atto di vendita del terreno da RED.IM a Vailog. In pari data Vailog, da un lato, e Encore + Italy Two S.r.l. (società controllata da un fondo di investimento gestito da LaSalle Investment Management e Morley Fund Management), dall'altro lato, hanno sottoscritto una scrittura privata ai sensi della quale Encore + Italy Two s.r.l. ha acquistato la suddetta area per un corrispettivo complessivo di circa Euro 8.000 migliaia (di cui circa Euro 6.100 migliaia versate contestualmente alla sottoscrizione della scrittura privata e circa Euro 1.900 migliaia da versarsi al momento dell'esercizio del diritto di opzione da parte di Lindt & Sprüngli per la presa in locazione dell'estensione innanzi menzionata e, comunque, entro e non oltre il 19 luglio 2009). Tale scrittura privata prevede inoltre il pagamento da Encore + Italy Two s.r.l. a Vailog di circa Euro 25.000 migliaia, da versarsi a stato avanzamento lavori, quale corrispettivo per la costruzione – effettuata attraverso un appaltatore esterno - del complesso immobiliare innanzi citato, che Vailog si è impegnata a consegnare “chiavi in mano” a Encore + Italy Two s.r.l. entro il 31 agosto 2007.

RED.IM e Vailog hanno inoltre stipulato in data 24 aprile 2007 un contratto avente ad oggetto il riconoscimento, da parte di quest'ultima, di una somma pari al 50% della differenza tra il prezzo di acquisto dell'area ed il prezzo di vendita del complesso immobiliare e dell'estensione suddetti a terzi, al netto dei relativi costi sostenuti. La struttura di tale accordo, che permetterà a Vailog una più efficace gestione della successiva fase di valorizzazione del complesso immobiliare e dell'estensione, consente a RED.IM e Vailog di realizzare – su un piano sostanziale - i medesimi risultati che sarebbero derivati dal perseguimento del progetto tramite una *joint venture* paritetica.

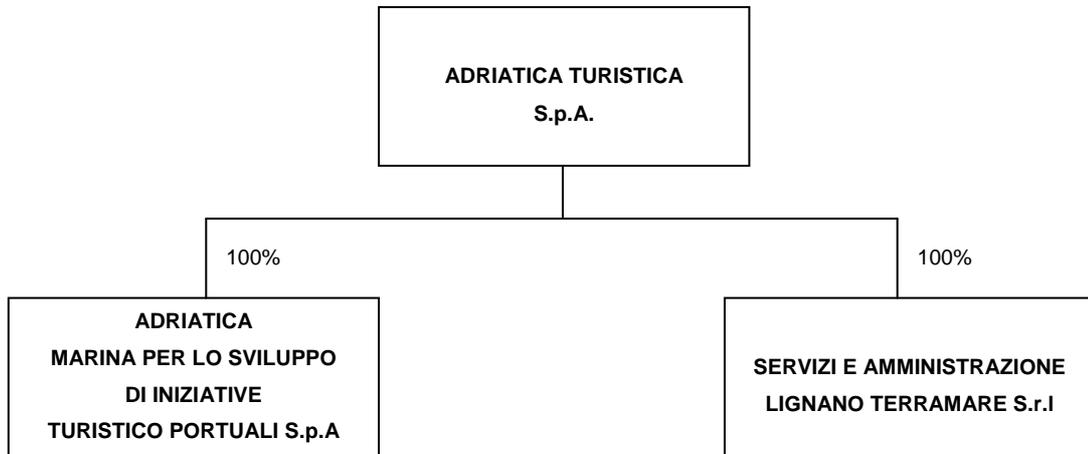
Con riferimento al resto dell'area di Magenta 1 e Magenta 2 (circa 125.000 mq di superficie lorda di pavimento) rimangono impregiudicati i piani di sviluppo dettati dal Programma Integrato di Intervento descritto in precedenza.

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

### **Programmi e strategie relativi alle attività portuali**

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

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



## 6.2 Principali mercati

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

All'interno del segmento del mercato immobiliare in cui operano le società del Gruppo è possibile distinguere due settori di attività:

- “sviluppo immobiliare”: attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica;
- attività di gestione di patrimoni immobiliari (o property immobiliare), gestione di attivi immobiliari prevalentemente del settore terziario (logistico, turistico, commerciale e dell'intrattenimento).

Si riporta qui di seguito la ripartizione dei volumi di affari e delle attività e passività per settore di attività al 31 dicembre 2006; in considerazione del tipo di attività e dell'operatività delle società del Gruppo non risulta essere significativa, alla Data del Prospetto Informativo, la ripartizione del volume di affari per aree geografiche.

<b>ricavi e margine operativo per settore di attività</b>	<b>sviluppo immobiliare</b>	<b>%</b>	<b>property immobiliare</b>	<b>%</b>	<b>Saldi consolidati al 31.12.2006</b>
(dati in Euro migliaia)					
Ricavi di vendita	317	48%	341	52%	658
Plusvalenza da cessione attività termali	-		2.470	100%	2.470
Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora	1.093	100%	-		1.093
Altri ricavi	49	89%	6	11%	55
<b>Ricavi totali per settore</b>	<b>1.459</b>	<b>34%</b>	<b>2.817</b>	<b>66%</b>	<b>4.276</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(1.031)</b>	<b>84%</b>	<b>(193)</b>	<b>16%</b>	<b>(1.224)</b>
<b>Margine Operativo Lordo di settore</b>	<b>428</b>	<b>14%</b>	<b>2.624</b>	<b>86%</b>	<b>3.052</b>

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

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

Per maggiori dettagli si veda Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.2 del presente Prospetto Informativo.

## 6.2.2 Il mercato immobiliare in Italia<sup>1</sup>

### Quadro di sintesi

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

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

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

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

Infine, si assiste a tempi medi di vendita e di locazione in lieve allungamento e a divari tra prezzo offerto e prezzo delle vendite in ampliamento. Si hanno infatti tempi medi di vendita in risalita per tutte le asset class (abitazioni: 4 mesi circa; uffici: 5,5; negozi: 4,5-5. Fonte: Nomisma) e aumento negli sconti applicati al prezzo richiesto (anche nell'ordine del 10%-11% per tutti i comparti). L'analisi di tali variabili mostra dunque, ancora una volta, un mercato in graduale raffreddamento. All'interno di tale panorama di valori a consuntivo e di stime quantitative si segnalano alcuni trend di medio periodo (2007-2008) quali, per quanto riguarda il comparto residenziale:

- i) il progressivo raffreddamento del mercato delle grandi città a favore di una maggiore dinamicità delle città medie e delle province;
- ii) l'emergere e il progressivo consolidarsi di nicchie più vivaci rispetto ai fondamentali del comparto, anche a testimonianza di una progressiva segmentazione del mercato:
  - appartamenti e loft in linea con le migliori best practice costruttive e della domotica;
  - abitazioni di basso/medio livello in zone non centrali, molto richieste dagli immigrati (categoria quantitativamente importante – si stimano circa

---

<sup>1</sup> 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.

300.000/400.000 famiglie in grado di avere un influsso notevole sulla composizione della domanda);

- mercato dei box molto attivo nelle grandi e medie città;
- iii) la presenza di una importante ripresa delle attività sviluppo immobiliare (sia in seno ai developer che, prospetticamente – anche se in misura probabilmente minore – ai fondi opportunistici recentemente introdotti nell’ordinamento). Esse porteranno sul mercato importanti stock di asset di elevata qualità, frequentemente in aree non centrali, in grado quindi di attenuare le tensioni legate alla carenza di tale tipo di offerta.

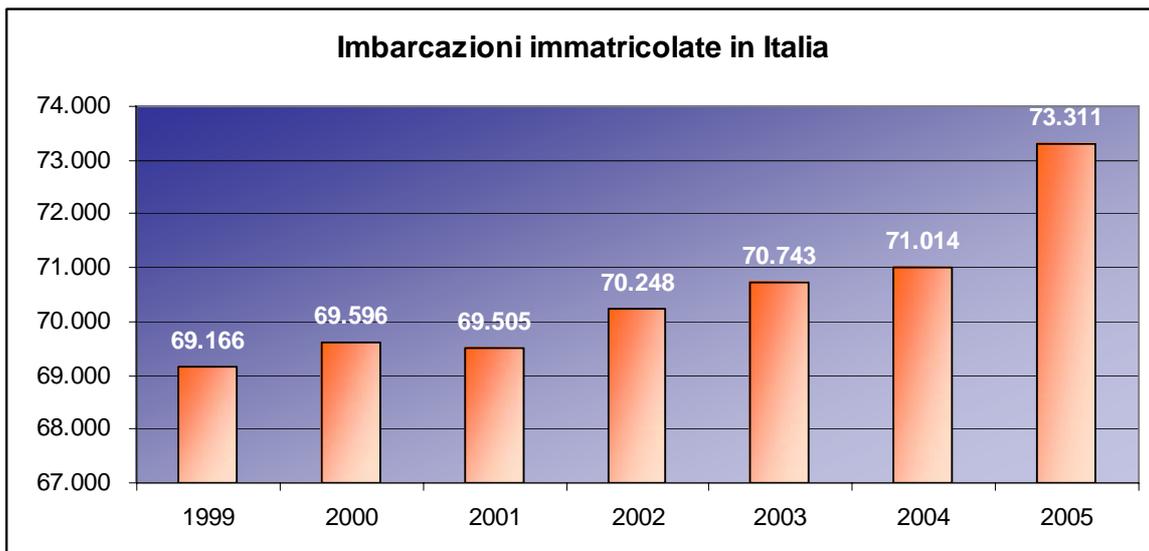
Per quanto riguarda gli altri comparti (uffici, commerciale, altro) si segnala invece:

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

### 6.2.3 Il mercato della nautica<sup>2</sup>

#### Il parco nautico italiano immatricolato

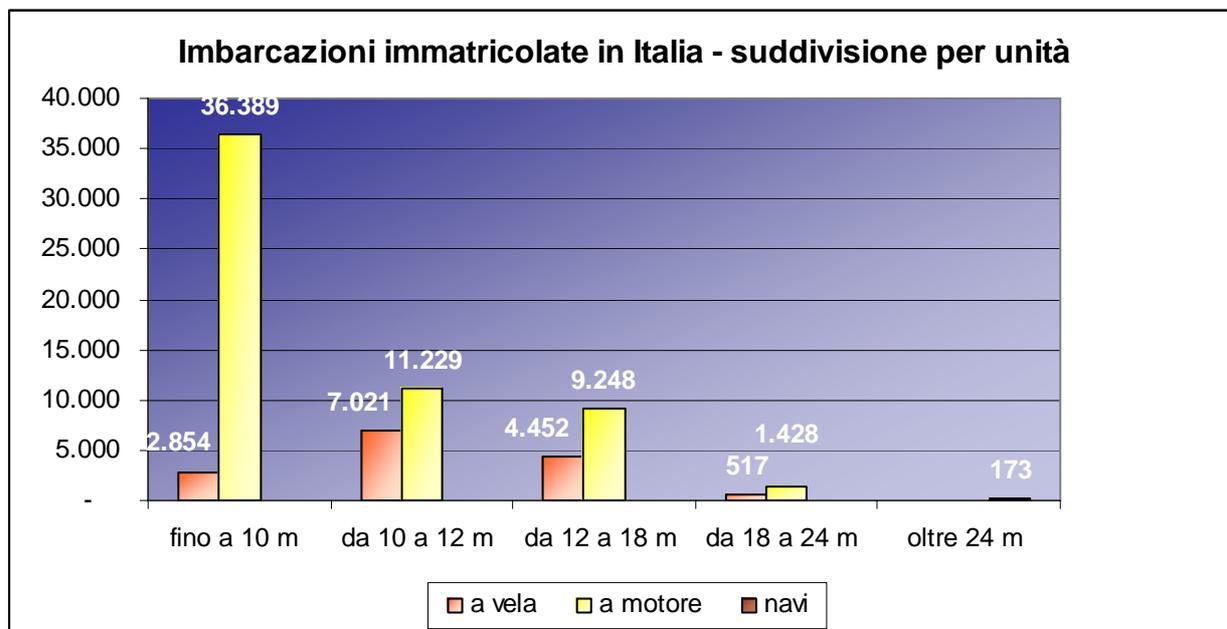
Il numero di imbarcazioni registrate in Italia aumenta nel corso del 2005 di 2.297 unità, con un incremento del 3,2% rispetto all’anno precedente e del 6% rispetto al 1999. Il grafico che segue mostra l’andamento crescente delle immatricolazioni dal 1999 al 2005.



<sup>2</sup> Fonte: Studio REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. sul mercato della nautica 2006.

Fonte: Ucina – La nautica in cifre 2006 su dati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Delle 73.311 imbarcazioni registrate in Italia nel 2005, il 79,5% sono a motore, il 20,25% a vela, e lo 0,25% hanno lunghezza superiore ai 24 metri (in base alle nuove disposizioni dettate dalla legge 8/7/03 n. 172. sono catalogate come “navi”); il 53,5% sono nella classe di lunghezza fino a 10 metri, il 24,9% da 10 a 12 metri, il 18,7% dai 12 ai 18 metri, il 2,7% dai 18 ai 24 metri, lo 0,25% oltre i 24 metri. Il grafico che segue mostra la suddivisione delle barche per tipologia.



Fonte: Ucina – La nautica in cifre 2006 su dati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

La suddivisione delle imbarcazioni nelle regioni italiane è illustrata nella tabella che segue. Si nota che in Friuli Venezia Giulia è registrato il 4,5% delle barche a vela italiane.

Regione	a vela					a motore					navi	
	fino a 10 m	da 10 a 12 m	da 12 a 18 m	da 18 a 24 m	totale	fino a 10 m	da 10 a 12 m	da 12 a 18 m	da 18 a 24 m	totale	oltre 24 m	totale
Liguria	703	1.961	1.373	341	4.378	7.770	3.292	3.220	533	14.815	61	19.254
Toscana	363	926	735	54	2.078	4.236	1.387	1.304	334	7.261	50	9.389
Lazio	464	744	402	18	1.628	3.853	1.192	1.106	203	6.354	26	8.008
Campania	92	196	131	5	424	5.858	1.625	944	69	8.496	11	8.931
Calabria	16	25	18	1	60	917	97	51	7	1.072	-	1.132
Puglia	87	103	65	4	259	1.956	262	139	8	2.365	-	2.624
Molise	1	-	1	-	2	18	6	6	1	31	-	33
Abruzzo	43	57	47	4	151	391	69	37	8	505	1	657
Marche	131	254	129	9	523	1.387	587	579	54	2.607	7	3.137
Emilia Romagna	296	956	532	21	1.805	1.455	691	414	48	2.608	2	4.415
Veneto	231	639	337	10	1.217	2.112	698	530	29	3.369	7	4.593
Friuli V. G.	175	751	377	23	1.326	1.154	446	332	36	1.968	2	3.296
Sardegna	104	222	159	13	498	1.870	487	356	49	2.762	3	3.263
Sicilia	148	187	146	14	495	3.412	390	230	49	4.081	3	4.579
<b>Totale</b>	<b>2.854</b>	<b>7.021</b>	<b>4.452</b>	<b>517</b>	<b>14.844</b>	<b>36.389</b>	<b>11.229</b>	<b>9.248</b>	<b>1.428</b>	<b>58.294</b>	<b>173</b>	<b>73.311</b>

Fonte: Ucina – La nautica in cifre 2006 su dati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Su questi risultati hanno influito nel tempo sia l'adozione di misure di agevolazione fiscale in Italia simili a quelle esistenti in Francia, a partire dal giugno del 2002, con il cosiddetto leasing italiano, che ha spinto il mercato interno e comportato un aumento delle importazioni di unità da diporto sia le conseguenze dell'entrata in vigore della legge 8 luglio 2003 n. 172 che, con l'estensione della lunghezza limite del natante, ha di fatto permesso la cancellazione di unità che prima avevano l'obbligo di iscrizione ai registri delle acque marittime e ha quindi causato una variazione del numero di unità iscritte. Le variazioni sul

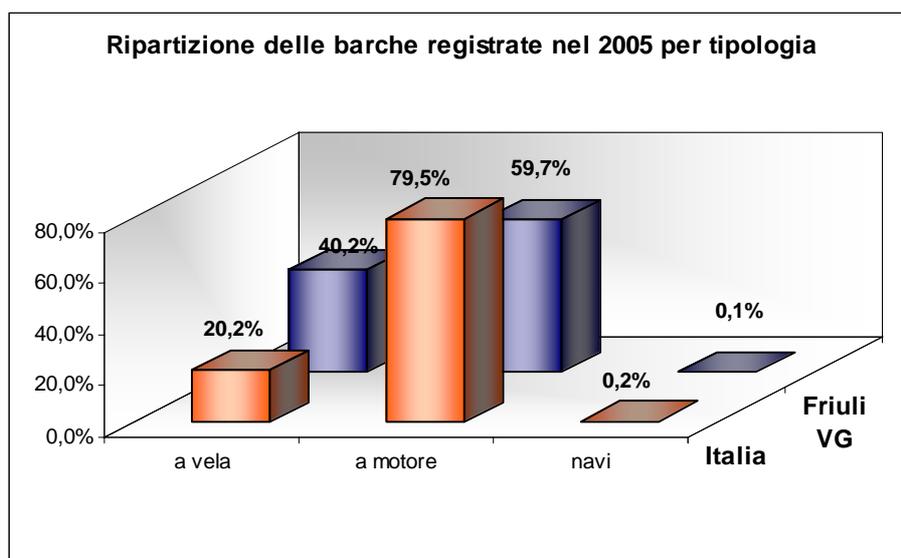
totale del parco nautico sono infatti causate dalla cancellazione dai Registri delle Unità da Diporto e dalle nuove iscrizioni effettuate nei medesimi.

Dal confronto dei dati del parco immatricolato alla fine del 2004 e quello alla fine del 2005 emerge che la cancellazione delle unità a motore fino a 10 metri (lunghezza del natante secondo la legge 172/2003) è inferiore rispetto al dato registrato nell'anno precedente (3.283 nel corso del 2004, 1.077 nel 2005). Questo dato conferma la consolidata tendenza a cancellare le unità in virtù delle disposizioni dalla legge 8/7/03 n. 172. Questa legge ha introdotto una nuova classificazione delle unità da diporto secondo le seguenti definizioni:

- Natanti: unità a motore o a vela con lunghezza fuoritutto fino a 10 m.;
- Imbarcazioni: unità a motore o a vela di lunghezza fuoritutto da 10 m a 24 m.
- Navi: unità con lunghezza fuori tutto oltre 24 m.

Il parco nautico immatricolato al 31/12/2005 registra sensibili incrementi nel numero delle unità iscritte nella fascia tra i 10 e 12 metri (+1.188 unità), in quella tra 12 e i 18 metri (+1.942 unità) mentre denota una lieve flessione rispetto lo scorso anno nella fascia tra i 18 e i 24 metri (+255 unità).

Nel grafico che seguono si riporta il confronto tra Friuli Venezia Giulia e Italia in base alle ripartizioni per tipologia e lunghezza.



Fonte: Ucina – La nautica in cifre 2006 su dati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

### **I porti turistici in Italia**

Secondo i dati del Ministero dei Trasporti e Navigazione, alla fine del 2005 erano disponibili in Italia 130.696 posti barca, con un aumento del 2,1% rispetto al 2004, pari a 2.654 posti barca. Tale crescita è evidenziata sia in alcune regioni del Nord sia in alcune del Sud: Liguria, Campania e Sicilia.

I posti barca disponibili in Liguria nel 2004 erano 22.337, mentre alle fine del 2005 se ne contano 23.718 con un aumento del 6%. I posti barca nelle strutture siciliane aumentano in un anno del 2% passando da 10.487 del 2004 a 10.685 del 2005. In Campania in un anno i posti barca disponibili sono aumentati di 749 unità con un aumento percentuale del 5%. Il numero dei posti barca disponibili aumenta anche in Molise, Toscana, Lazio, Veneto. Invariato o in leggero calo il numero dei posti barca nelle altre regioni costiere.

La tabella e il grafico che seguono riportano la distribuzione regionale dei posti barca per tipologia di struttura e per lunghezza aggiornata al 1/1/2006.

Regione	tipologia di struttura			classi di lunghezza					posti barca totali
	porto turistico	approdo turistico	punto di ormeggio	fino a 10 m	da 10 a 12 m	da 12 a 18 m	da 18 a 24 m	oltre 24 m	
Liguria	8.186	7.307	8.225	19.517	1.912	1.559	486	244	<b>23.718</b>
Toscana	5.353	8.184	2.325	14.932	467	337	81	40	<b>15.857</b>
Lazio	3.129	2.279	1.314	4.972	656	786	73	235	<b>6.722</b>
Campania	5.385	5.509	4.165	10.241	2.498	1.335	590	395	<b>15.059</b>
Calabria	1.105	538	407	1.134	149	167	588	12	<b>2.050</b>
Puglia	3.715	2.779	2.183	7.128	860	543	104	42	<b>8.677</b>
Molise	132	172	-	269	32	2	1	-	<b>304</b>
Abruzzo	1.407	510	145	1.385	362	270	48	2	<b>2.067</b>
Marche	2.416	1.787	772	3.231	1.051	485	179	29	<b>4.975</b>
Emilia Romagna	3.831	537	377	2.705	1.210	681	94	55	<b>4.745</b>
Veneto	3.540	2.053	106	4.071	856	486	150	136	<b>5.699</b>
Friuli V. G.	2.803	5.583	1.775	7.500	1.536	936	155	34	<b>10.161</b>
Sardegna	8.858	4.939	6.180	10.765	2.932	2.758	498	3.024	<b>19.977</b>
Sicilia	4.115	2.123	4.447	8.165	1.575	832	69	44	<b>10.685</b>
<b>Totale</b>	<b>53.975</b>	<b>44.300</b>	<b>32.421</b>	<b>96.015</b>	<b>16.096</b>	<b>11.177</b>	<b>3.116</b>	<b>4.292</b>	<b>130.696</b>

Fonte: Ucina – La nautica in cifre 2006 su dati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

La crescita positiva dei posti barca in rispetto al 1999 è quasi tutta concentrata nei porti turistici, i cui posti barca nell'arco di due bienni passano dai 44.144 del 1999 ai 53.244 del 2004 per arrivare ai 53.975 del 2005. Questo fenomeno di crescita degli investimenti in queste strutture, che si è confermato di anno in anno, è anche in parte dovuto alla semplificazione normativa delle procedure per la costruzione dei porti turistici adottata con il D.P.R. 509/ 1997, la quale, evidentemente, si è dimostrata efficace.

#### **Le patenti nautiche rilasciate nel corso del 2005**

Il totale delle nuove patenti nautiche rilasciate nel corso del 2005 appare significativo con 20.811 nuove patenti rilasciate in un anno. Il numero delle patenti rinnovate è stato invece di 24.763.

Delle nuove patenti, 7.152 sono senza alcun limite e ben 541 per navi da diporto, indice di come la nautica da diporto attiri nuovi professionisti per il mercato del charter. Confrontando tali dati con le nuove immatricolazioni e considerando che solamente le unità immatricolate possono compiere navigazione senza alcun limite, si evince una sensibile differenza tra il numero di nuove patenti per tale navigazione ed il numero di nuove unità immatricolate. Tale confronto testimonia il sempre maggior desiderio di affrontare la navigazione per diporto, ma ancora una troppo scarsa propensione all'acquisto di una imbarcazione preferendo altre soluzioni quali il noleggio o la condivisione della proprietà con altri soggetti.

#### **6.2.4 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 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 svolta, 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 relativa alla Proprietà Magenta-Boffalora.

Per la tipologia delle attività di Adriatica Turistica risulta difficile definire l'arena competitiva trattandosi di un business che viene svolto dietro il rilascio di concessioni. Si segnala tuttavia che con la sua estensione la Darsena risulta uno dei principali porti turistici del Friuli Venezia Giulia.

## **6.6 Informazioni relative all'Acquisizione Vailog**

In data 25 maggio 2007 è stato sottoscritto il Contratto Preliminare Vailog, in virtù del quale RDM Realty si è impegnata ad acquistare il 100% del capitale di Vailog. In data 31 maggio 2007 è stato sottoscritto il Contratto Definitivo Vailog. Per una dettagliata illustrazione dei termini e delle condizioni dell'Acquisizione Vailog, nonché dell'attività da questo svolte, si rinvia al Documento Informativo Vailog, secondo quanto precisato nei paragrafi che seguono.

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

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.1 del Documento Informativo Vailog.

(a) Descrizione delle società e delle attività oggetto dell'Acquisizione Vailog

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.1.1 del Documento Informativo Vailog.

(b) Modalità, condizioni e termini dell'Acquisizione Vailog

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.1.2. del Documento Informativo Vailog.

(c) Criteri seguiti per la determinazione del prezzo. Tempi di pagamento e fonti di finanziamento

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.1.3 del Documento Informativo Vailog.

(d) Fonti di finanziamento

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.1.4 del Documento Informativo Vailog.

### **6.6.2 Motivazioni e finalità dell'operazione**

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.2. del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.3 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.3.1 del Documento Informativo Vailog.

- (b) Rapporti significativi tra l'Emittente, le società da questa controllate, i dirigenti ed i componenti dell'organo di amministrazione di RDM Realty e Gruppo Vailog e i soggetti da cui Gruppo Vailog è stata acquistata.

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.3.2 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 2, Paragrafo 2.4 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 3 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 3, Paragrafo 3.1 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 3, Paragrafo 3.2 del Documento Informativo Vailog.

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

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

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

Si segnala, infine, che Vailog VIL non ha redatto il bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, poiché esonerata, secondo quanto previsto dall'art. 27 del D.Lgs 127/91, in quanto redatto dalla controllante Valtidone Immobiliare S.p.A.. Si segnala, inoltre, che nella Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.3 del Prospetto Informativo sono riportati lo stato patrimoniale consolidato pro-forma ed il conto economico consolidato pro-forma al 31 dicembre 2006. Lo stato patrimoniale pro-forma simula gli effetti patrimoniali sul Gruppo RDM Realty dell'acquisizione del 100% del capitale sociale di Vailog (per tale intendendosi il 70% già oggetto di acquisto ed il 30% per cui esiste un impegno di acquisto) come se questa fosse avvenuta in data 31 dicembre 2006. Il conto economico consolidato pro-forma simula gli effetti economici sul Gruppo RDM Realty dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica e dell'Acquisizione Vailog come se queste fossero avvenute in data 1 gennaio 2006.

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

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

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

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

## Note Esplicative

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

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

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

## Principi contabili e criteri di valutazione

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

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

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

## Principi di consolidamento

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

- il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo o dalle altre società oggetto di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività e passività delle società partecipate;
- l'eventuale maggior valore di carico delle partecipazioni rispetto al patrimonio netto di pertinenza al momento dell'acquisizione viene allocato, ove possibile, agli elementi dell'attivo delle imprese incluse nel consolidamento fino a concorrenza del valore corrente degli stessi e per la parte residua alla voce "Differenza di consolidamento", inclusa nelle immobilizzazioni immateriali;

- vengono eliminate le operazioni significative avvenute tra società consolidate, così come le partite di credito e di debito e gli utili non ancora realizzati derivanti da operazioni tra società del gruppo;

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

### **Criteri di valutazione**

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

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

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

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

#### **a) Immobilizzazioni immateriali**

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

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

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

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

#### **b) Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

- |                          |    |
|--------------------------|----|
| • Fabbricati industriali | 3% |
| • Fabbricati commerciali | 6% |

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

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

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

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

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

Tale impostazione implica che:

- il costo dei beni locati sia iscritto fra le immobilizzazioni materiali e sia ammortizzato a quote costanti sulla vita utile dei cespiti;
- i canoni del contratto di leasing siano contabilizzati in modo da separare l'elemento finanziario dalla quota capitale da considerare come debito nei confronti del locatore.

#### **d) Rimanenze**

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

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

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

#### **e) Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

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

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

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

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

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

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

### **i) Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

### **j) Imposte**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Stato Patrimoniale Consolidato Aggregato

### Immobilizzazioni immateriali

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

### Immobilizzazioni materiali

Ammontano a Euro 39 migliaia e risultano così dettagliate:

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

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

### Immobilizzazioni finanziarie

Ammontano a Euro 125 migliaia e risultano così dettagliate:

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

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

### Rimanenze

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

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

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

- per Euro 12.646 migliaia ai terreni a destinazione residenziale e agricola e ad alcuni immobili ubicati nel Comune di Novara di proprietà della controllata Borgo, per una superficie complessiva pari a mq. 919.975.
- per Euro 3.567 migliaia alla quota parte di competenza del Gruppo Vailog dei terreni in capo a Castel San Giovanni Immobiliare; in particolare Euro 3.398 migliaia si riferiscono a terreni di proprietà siti nel Comune di Castel San Giovanni (PC), pari complessivamente a mq. 206.369 ed i residui Euro 169 migliaia si riferiscono al terreno oggetto del contratto di preleasing, sottoscritto in data 9 febbraio 2006 dalla stessa Castel San Giovanni Immobiliare;
- per Euro 1.034 migliaia al terreno in Anagni (FR), Località Fontana Donica, per una superficie di mq. 76.756 detenuto da Vailog ed oggetto del Conferimento. Si segnala che il terreno sito in Pavia, per una superficie di mq. 2.370, ed il terreno sito in Castel San Giovanni (PC), per una superficie mq. 15.310, anch'essi oggetto del Conferimento, sono iscritti ad un valore di carico complessivamente inferiore a Euro 1 migliaia;
- per Euro 910 migliaia alla quota parte di competenza del Gruppo Vailog dei terreni di proprietà di Agricola Pievetta, siti nel Comune di Castel San Giovanni (PC), pari complessivamente a mq. 213.444;
- per Euro 418 migliaia alla quota parte di competenza del Gruppo Vailog dei terreni di proprietà di UBC, siti in Sinesti (Bucarest Est – Romania) per una superficie complessiva mq. 491.313.

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

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

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

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

## **Crediti**

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

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

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

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

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

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

## **Disponibilità liquide**

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

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

## **Ratei e risconti attivi**

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

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

## **Patrimonio netto**

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

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

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

### **Debiti**

Ammontano complessivamente a Euro 20.822 migliaia e risultano così costituiti:

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

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

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

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

La voce "Debiti verso banche" è rappresentata: i) per Euro 1.020 migliaia da conti correnti bancari passivi, principalmente in capo a Castel San Giovanni Immobiliare; ii) per Euro 250 migliaia dalla quota parte del Gruppo Vailog del debito in capo a Castel San Giovanni Immobiliare e relativo al contratto di preleasing, sottoscritto in data 9 febbraio 2006 dalla stessa Castel San Giovanni Immobiliare; e iii) per i residui Euro 11.967 migliaia da aperture di credito ipotecarie; di cui Euro 397 migliaia a breve termine, rappresentati dalla quota parte del Gruppo Vailog del debito residuo a breve termine di Castel San Giovanni Immobiliare nei confronti di Credito Artigiano S.p.A. relativi all'apertura di un credito ipotecario complessivo di originari Euro 4.500 migliaia, garantito da ipoteca sui terreni di proprietà della società. La quota a medio-lungo termine, risulta per Euro 11.570 migliaia in capo a Borgo ed è relativa all'apertura di un credito ipotecario con Banca Popolare di Intra S.p.A., di originari Euro 12.000 migliaia, con scadenza a dicembre 2008, garantito da ipoteca sui terreni di proprietà della società.

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

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

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

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

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

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

### **Ratei e risconti passivi**

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

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

### **Conti d'ordine**

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

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

### Valore della produzione

Ammonta complessivamente a Euro 28.154 migliaia e risulta così costituito:

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

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

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

### Costi della produzione

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

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

### **Proventi ed oneri finanziari**

Sono negativi per Euro 627 migliaia e sono costituiti da:

- proventi finanziari per Euro 46 migliaia, così dettagliati:

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

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

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

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

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

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

#### **6.8.1 Relazione della Società di Revisione**

Si veda l'Appendice A del presente Prospetto Informativo.

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

Si veda il Capitolo 4, Paragrafo 4.1 del Documento Informativo Vailog.

## **6.9 Dati economici, patrimoniali e finanziari della Società**

Si veda il Capitolo 5 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 5, Paragrafo 5.1 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 5, Paragrafo 5.2 del Documento Informativo Vailog.

(a) Dati storici e pro-forma per azione al 31 dicembre 2006

Si veda il Capitolo 5, Paragrafo 5.2.1 del Documento Informativo Vailog.

### **6.9.3 Relazione della Società di Revisione**

Si veda il Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 6 del Documento Informativo Vailog.

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

Si veda il Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del Documento Informativo Vailog.

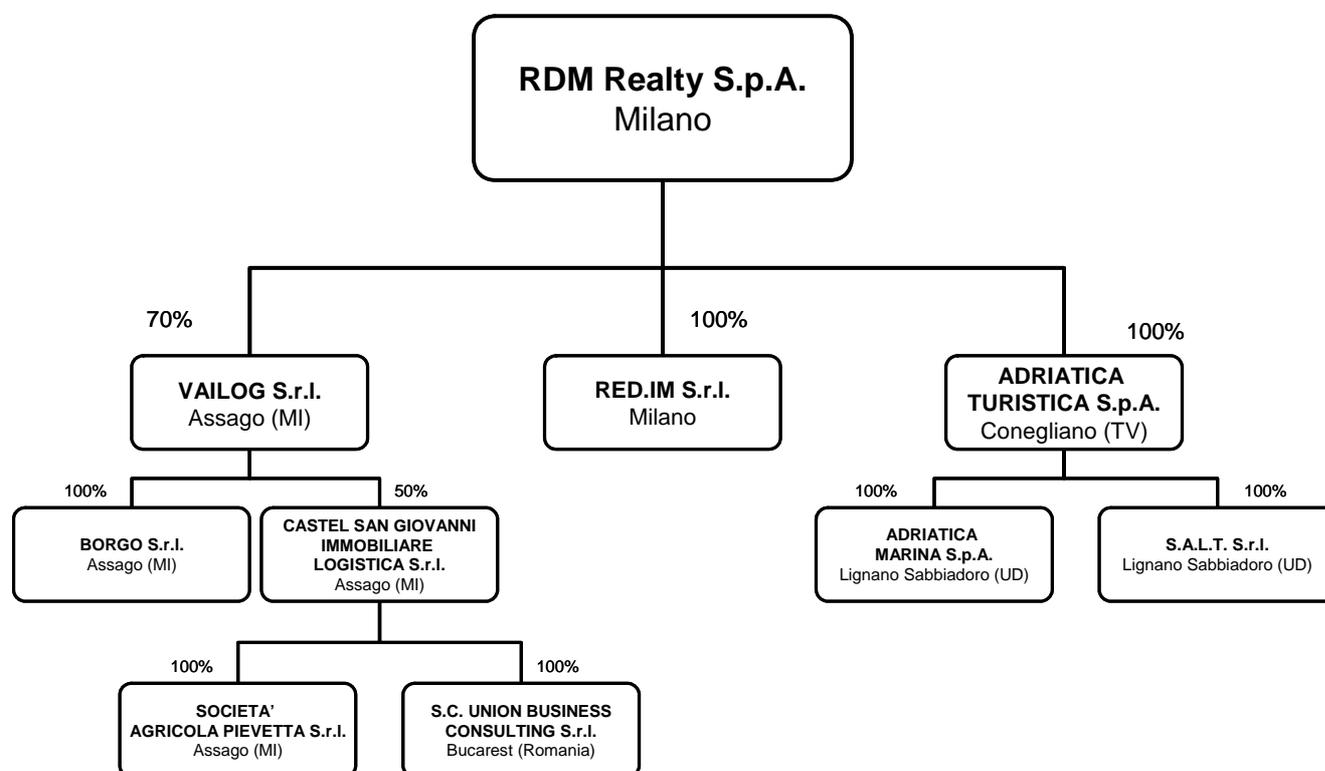
### **6.10.2 Elementi di informazione in relazione alla ragionevole previsione dei risultati dell'esercizio in corso.**

Si veda il Capitolo 6, Paragrafo 6.2 del Documento Informativo Vailog.

## 7 STRUTTURA ORGANIZZATIVA

### 7.1 Gruppo di appartenenza dell'Emittente

Nell'organigramma che segue è riassunta la struttura del Gruppo RDM Realty e del Gruppo Vailog alla Data del Prospetto Informativo.



## 7.2 Società controllate e collegate all'Emittente

Nella tabella che segue sono indicate le società controllate e collegate, direttamente o indirettamente, dall'Emittente alla Data del Prospetto Informativo.

Denominazione	% di capitale detenuta direttamente e/o indirettamente dall'Emittente	Paese di costituzione	Principale attività
RED.IM	100%	Italia	Attività immobiliare.
Adriatica Turistica	100%	Italia	Holding operativa.
Adriatica Marina	100%	Italia	Gestione porto e affitto posti barca.
SALT	100%	Italia	Gestione amministrativa porto e amministrazione condominiale.
Vailog	70%	Italia	Attività immobiliare
Borgo	100% (detenuto da Vailog)	Italia	Attività immobiliare
Castel San Giovanni Immobiliare	50% (detenuto da Vailog)	Italia	Attività immobiliare
Agricola Pievetta	100% (detenuto da Castel San Giovanni Immobiliare)	Italia	Attività agricola
UBC	100% (detenuto da Castel San Giovanni Immobiliare).	Italia	Attività immobiliare

Alla Data del Prospetto Informativo, la Società detiene inoltre una partecipazione rappresentativa del 15% del capitale sociale di Fifth Avenue Holding.

## 8 IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

### 8.1 Investimenti immobiliari ed immobilizzazioni materiali

Nei paragrafi seguenti sono riportate le principali caratteristiche dei terreni e dei fabbricati di proprietà del Gruppo RDM Realty alla Data del Prospetto Informativo

#### **Investimenti Immobiliari**

Descrizione	Località	Superficie (mq)
Terreni a destinazione industriale e relativi fabbricati non funzionali all'esercizio dell'attività produttiva (Magenta 1).	Magenta (Milano).	115.000 ca.
Terreni a destinazione agricola (Magenta 2).	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).	Boffalora Sopra Ticino (Milano).	42.000 ca.
Unità immobiliari a destinazione residenziale (Magenta 3).	Magenta (Milano).	345 ca.
Area su cui insistono fabbricati a destinazione industriale (Ciriè).	Ciriè (Torino).	92.000 ca.

Sulle aree Boffalora, Magenta 1, Magenta 2 e Magenta 3, alla Data del Prospetto Informativo, sono iscritte due ipoteche a favore di Banca Intesa S.p.A., dell'ammontare massimo, rispettivamente, di Euro 32.000 migliaia e di Euro 8.000 migliaia, a garanzia del finanziamento a medio-lungo termine concesso a RED.IM in data 6 aprile 2006 e da questa utilizzato per rimborsare il debito nei confronti del Gruppo Reno De Medici.

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006, la Proprietà Magenta-Boffalora, (alla data pari a circa 440.000 mq) è iscritta al fair value (come consentito dallo IAS 40) per un importo pari ad Euro 25.507 migliaia, mentre nella relazione semestrale al 30 giugno 2006 era 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.

La Proprietà Ciriè è iscritta al costo storico nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 ad un valore pari a Euro 2.850 migliaia.

Per maggiori informazioni al riguardo si veda la Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1 del Prospetto Informativo.

Per quanto riguarda gli immobili del Gruppo Vailog si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.6.1(a) del Prospetto Informativo.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali del Gruppo alla Data del Prospetto Informativo sono composte principalmente:

- dagli immobili e posti auto inerenti il complesso portuale di Marina Punta Faro, iscritti nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 per un valore pari a Euro 5.383 migliaia;
- dai posti barca detenuti in concessione da Adriatica Turistica e Adriatica Marina e da altre attività inerenti quest'ultimi per un valore complessivo pari a Euro 5.840 migliaia.

Per completezza si segnala, inoltre, che tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 i valori attribuiti alle concessioni portuali sopra richiamate per un valore complessivo pari a Euro 26.179 migliaia.

Le suddette attività materiali ed immateriali inerenti il porto turistico sono state iscritte nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 al rispettivo costo d'acquisto, rappresentato dal fair value alla data di acquisizione, stabilito sulla base di una perizia svolta da REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A., consulente specializzato indipendente, che ha quantificato, sulla base di una valutazione di mercato, in Euro 37.500 migliaia il valore degli asset del porto turistico relativi sia alle concessioni rilasciate ad Adriatica Turistica ed a Adriatica Marina che alle immobilizzazioni tecniche necessarie per lo svolgimento delle attività.

In particolare, alla Data del Prospetto Informativo, Adriatica Turistica ha, in ragione di una concessione scadente il 15 gennaio 2029, la proprietà e la gestione di un'area pari a circa 7.800 mq. di superficie lorda di pavimento destinata prevalentemente alle attività ricreative (piscina, bar etc.), e di n. 17 posti barca di diversa dimensione. Alla medesima data Adriatica Marina ha, in virtù di una concessione con scadenza il 21 settembre 2037: (i) la proprietà e la gestione di n. 503 posti barca di diversa dimensione concessi in locazione con contratti a scadenza annuale; (ii) la proprietà e la gestione di n. 313 posti auto, di cui n. 195 (composti da n. 151 box e da n. 44 posti auto) concessi in locazione con contratti annuali e n. 118 posti auto situati in silos concessi in locazione con contratti stagionali, tipicamente per il periodo estivo. Nel restante periodo dell'anno, i posti auto nei silos sono concessi in locazione per il rimessaggio delle imbarcazioni; (iii) la proprietà di un'area a destinazione prevalentemente industriale e direzionale avente una superficie lorda di pavimento di circa 3.232 mq., costituita da capannoni, laboratori, uffici e negozi concessi in locazione a terzi strumentali all'attività portuale; (iv) la proprietà e la gestione di un'area a destinazione industriale di circa 10.000 mq., riservata a servizi tecnici, quali rimessaggio invernale, varo, etc.

Per maggiori dettagli si veda Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.2 del Prospetto Informativo.

## **8.2 Problematiche ambientali**

Il riuso di aree industriali dismesse è spesso previsto dalla pianificazione comunale e deve avvenire con le adeguate garanzie di rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia edilizia e della normativa ambientale. Con particolare riferimento alla disciplina 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.

La società Tecnitalia Servizi S.r.l. è stata incaricata di effettuare un'indagine sulla qualità dei suoli nonché la mappatura dei materiali nocivi sulle Proprietà Magenta-Boffalora e Ciriè.

Dalle indagini condotte fino alla Data del Prospetto Informativo non sono emersi significativi impegni finanziari connessi ad attività di bonifica sulle 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 e dei principali fattori che l'hanno caratterizzata si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10 del 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**

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, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.5.

Si segnala, tuttavia, che il Gruppo RDM Realty nel periodo che va dal 21 giugno 2006 al 31 dicembre 2006, ha conseguito un utile netto pari a circa Euro 1.652 migliaia, a fronte di ricavi complessivi per circa Euro 4.276 migliaia. I ricavi di vendita sono relativi per Euro 341 migliaia ai ricavi caratteristici del mese di dicembre delle controllate Adriatica Turistica, Adriatica Marina e SALT e per Euro 317 migliaia agli affitti attivi rilevati in capo a RED.IM per gli immobili di proprietà. La marginalità del Gruppo ha beneficiato della plusvalenza, classificata negli altri ricavi, pari ad Euro 2.470 migliaia, realizzata con la vendita avvenuta il 28 dicembre 2006 da parte di Adriatica Turistica della partecipazione del 54,52% in Bibione Terme. La cessione della partecipazione in Bibione Terme oltre ad aver generato un importante contributo positivo al risultato economico consolidato al 31 dicembre 2006 ha permesso di reperire significativi mezzi finanziari utilizzati dalla Società per nuovi investimenti nel settore dello sviluppo immobiliare (acquisizione del 15% di Fifth Avenue Holding). Sempre negli altri ricavi è classificata la rivalutazione degli investimenti immobiliari valutati al fair value (Proprietà Magenta-Boffalora) maturata nel periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, pari a Euro 1.093 migliaia.

Per ulteriori informazioni si veda Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.3.

#### **9.2.2 Variazioni sostanziali delle vendite o delle entrate nette**

Per maggiori informazioni si veda quanto segnalato nel precedente Paragrafo 9.2.1.

#### **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.

Al 31 dicembre 2006, l'indebitamento finanziario netto del Gruppo RDM Realty era pari ad Euro 4.174 migliaia.

L'indebitamento finanziario corrente netto è composto da attività finanziarie correnti per Euro 21.671 migliaia e passività finanziarie correnti per Euro 5.905 migliaia.

L'indebitamento finanziario non corrente netto è composto da attività finanziarie non correnti per Euro 56 migliaia e passività finanziarie non correnti per Euro 19.996 migliaia.

### 10.2 Flussi di cassa della Società

Le variazioni della liquidità netta sono sintetizzabili come segue:

Valori espressi in migliaia di Euro	Periodo dal 21 giugno 2006
	al 31 dicembre 2006
Utile (perdita) di periodo	1.652
adeguamenti investimenti immobiliari a FV	(1.093)
plusvalenze da cessione attività	(2.470)
Ammortamenti	148
Svalutazioni	14
oneri/(proventi) finanziari	616
variazione crediti verso clienti	(140)
variazione debiti commerciali:	
- verso parti correlate	43
- verso altri	276
variazione altre attività	(331)
variazione altri debiti:	
- verso parti correlate	332
- verso altri	321
variazione altri fondi e imposte differite	528
Flusso di cassa lordo	(104)
pagamento interessi nel periodo	(1.238)
<b>Flusso di cassa assorbito dall' attività operativa [A]</b>	<b>(1.342)</b>
Flusso di cassa assorbito da aggregaz. aziendali – inclusi costi accessori	(17.153)
Investimenti	(249)
Disinvestimenti	9.145
<b>Flusso di cassa assorbito dall' attività di investimento [B]</b>	<b>(8.257)</b>
variazione netta attività e passività finanziarie	(26.182)
aumenti di capitale al netto degli oneri accessori	47.257
<b>Flusso di cassa generato dall' attività di finanziamento [C]</b>	<b>21.075</b>
<b>Flusso di cassa generato del periodo [A] + [B] + [C]</b>	<b>11.476</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>501</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo</b>	<b>11.977</b>

I flussi di cassa del Gruppo RDM Realty nel periodo che va dal 21 giugno 2006 al 31 dicembre 2006 sono risultati positivi per Euro 11.476 migliaia. Tali flussi si riferiscono principalmente alle risorse finanziarie raccolte grazie all'aumento di capitale in opzione (oggetto del prospetto informativo di sollecitazione e quotazione depositato presso Consob e pubblicato in data 8 settembre 2006) pari, al netto dei costi accessori, ad Euro 47.257 migliaia. Tali risorse hanno permesso al Gruppo RDM Realty di rimborsare anticipatamente la tranche a breve termine del finanziamento concesso alla controllata RED.IM (Euro 20.000 migliaia) e di far fronte al pagamento in contanti del corrispettivo pattuito per l'acquisto della partecipazione del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica (Euro 19.200 migliaia).

Per maggiori informazioni si veda Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.3.

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.

### 10.3 Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento

Nella seguente tabella è riportata la composizione dell'indebitamento finanziario netto dell'Emittente al 31 dicembre 2006.

(dati in Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2006
cassa	12
disponibilità liquide	11.965
<b>A. Liquidità</b>	<b>11.977</b>
crediti finanziari verso parti correlate	188
altri crediti finanziari	9.500
strumenti derivati	6
<b>B. Crediti finanziari correnti</b>	<b>9.694</b>
debiti verso banche non garantiti	1.705
debiti finanziari verso parti correlate non garantiti	4.200
<b>C. Debiti finanziari correnti</b>	<b>5.905</b>
<b>D. Indebitamento finanziario corrente netto (C - A - B)</b>	<b>(15.766)</b>
strumenti derivati	56
<b>E. Crediti finanziari non correnti</b>	<b>56</b>
debiti verso banche garantiti da ipoteca	19.525
debiti verso banche non garantiti	471
<b>F. Debiti finanziari non correnti</b>	<b>19.996</b>
<b>G. Indebitamento finanziario non corrente netto (F - E)</b>	<b>19.940</b>
<b>Indebitamento finanziario netto (D + G)</b>	<b>4.174</b>

#### Liquidità

La voce, al 31 dicembre 2006, include depositi bancari non vincolati presso istituti di credito ordinari su conti correnti per Euro 11.965 migliaia.

### **Crediti finanziari verso parti correlate**

L'importo pari ad Euro 188 migliaia è relativo ad un credito finanziario a breve termine vantato dalla controllata Adriatica Marina, verso Piovesana Holding, società riconducibile ad Eugenio Piovesana.

### **Altri crediti finanziari**

Gli altri crediti finanziari sono relativi al credito residuo generatosi a seguito della cessione da parte della controllata Adriatica Turistica della partecipazione detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia, di cui Euro 2.000 migliaia versati dalla controparte alla data di cessione ed i restanti Euro 9.500 migliaia da versare entro il 30 giugno 2007 e garantiti da una fideiussione a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. nell'interesse degli acquirenti (per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.5).

### **Strumenti derivati**

L'importo complessivo pari ad Euro 62 migliaia si riferisce alla valutazione al fair value degli strumenti derivati. Si segnala, infatti, che, a copertura del rischio di tasso di interesse del finanziamento a medio-lungo termine sottoscritto con Banca Intesa S.p.A. e descritto successivamente, RED.IM ha stipulato due contratti di strumenti derivati, che consistono rispettivamente in un contratto di Interest Rate Swap, con l'intento di trasformare i tassi da variabili a fissi e in un contratto di Interest Rate Cap, con l'intento di fissare un limite massimo ai tassi passivi dovuti (si veda Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.2).

### **Debiti verso banche**

La quota corrente di tale voce, pari ad Euro 1.705 migliaia, è relativa ai finanziamenti concessi alle controllate Adriatica Marina e SALT nell'ambito della loro attività caratteristica. L'importo della quota non corrente, pari ad Euro 19.996 migliaia, si riferisce i) per Euro 19.525 migliaia al finanziamento a medio lungo termine ottenuto da Banca Intesa S.p.A. valutato come previsto dagli IFRS con la metodologia del costo ammortizzato e ii) per i residui Euro 471 migliaia alla quota a medio-lungo termine dei finanziamenti concessi alla controllata Adriatica Marina.

### **Debiti finanziari verso parti correlate**

La voce, pari ad Euro 4.200 migliaia, fa riferimento al debito residuo per l'acquisto della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica nei confronti dei soci della stessa. Tale debito verrà saldato entro settembre 2007 (per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 22, Paragrafo 22.1 del Prospetto Informativo).

## **10.4 Altre informazioni: gestione dei rischi finanziari**

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.

### **Rischio di cambio**

Alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo è direttamente attivo esclusivamente in paesi aderenti all'Unione Europea e non è pertanto direttamente esposto a rischi di cambio.

### **Rischio di credito**

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

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

### **Rischio di liquidità**

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

### **Rischio di tasso di interesse**

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

## **10.5 Limitazioni all'uso di 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 31 dicembre 2006, tale rapporto era inferiore al limite stabilito.

## **10.6 Fonti di finanziamento**

Il Gruppo RDM Realty finanzia gli investimenti futuri sia utilizzando i flussi di cassa derivanti dallo sviluppo, dalla messa a reddito e/o dall'eventuale cessione degli asset in portafoglio, sia grazie al ricorso all'indebitamento bancario.

## 10.7 Fondi propri ed indebitamento

La seguente tabella illustra i fondi propri e l'indebitamento del Gruppo al 31 dicembre 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:

(dati in Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2006
cassa	12
disponibilità liquide	11.965
<b>A. Liquidità</b>	<b>11.977</b>
crediti finanziari verso parti correlate	188
altri crediti finanziari	9.500
strumenti derivati	6
<b>B. Crediti finanziari correnti</b>	<b>9.694</b>
debiti verso banche non garantiti	1.705
debiti finanziari verso parti correlate non garantiti	4.200
<b>C. Debiti finanziari correnti</b>	<b>5.905</b>
<b>D. Indebitamento finanziario corrente netto (C - A - B)</b>	<b>(15.766)</b>
strumenti derivati	56
<b>E. Crediti finanziari non correnti</b>	<b>56</b>
debiti verso banche garantiti da ipoteca	19.525
debiti verso banche non garantiti	471
<b>F. Debiti finanziari non correnti</b>	<b>19.996</b>
<b>G. Indebitamento finanziario non corrente netto (F - E)</b>	<b>19.940</b>
<b>H. Indebitamento finanziario netto (D + G)</b>	<b>4.174</b>
Capitale sociale	75.637
Riserva da sovrapprezzo	7.680
Altre riserve	(5.925)
Utile dell'esercizio	1.652
<b>I. Totale patrimonio netto</b>	<b>79.044</b>
<b>Totale (C + F + I)</b>	<b>104.945</b>

Con riferimento all'indebitamento finanziario netto, rispetto a quanto riportato nella tabella sopra esposta si evidenzia che al 30 aprile 2007 sulla base di dati gestionali è stato consuntivato un indebitamento finanziario netto pari a circa Euro 13.000 migliaia in peggioramento prevalentemente a seguito del versamento del prezzo relativo all'acquisizione del 15% di Fifth Avenue Holding (pari ad Euro 8.500 migliaia). Si segnala, infine, che in relazione all'Acquisizione Vailog, è stato stipulato con Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. in data 31 maggio 2007, un finanziamento per un importo pari a Euro 16.000 migliaia, avente scadenza 31 ottobre 2008. Per maggiori dettagli e per la descrizione delle modalità di finanziamento dell'Acquisizione Vailog si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 6 paragrafo 6.6.1(d) del Prospetto Informativo.

## **11 RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE D'USO**

### **11.1 L'attività di ricerca e sviluppo**

Alla Data del Prospetto Informativo, 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**

Alla Data del Prospetto Informativo, 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 ha chiuso il primo esercizio al 31 dicembre 2006, non esistono dati relativi all'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e relativi all'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita.

### **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, alla Data 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 6.1.4 del Prospetto Informativo).

### **13 PREVISIONE O STIME DEGLI UTILI**

L'Emittente non ha pubblicato o fornito nel presente Prospetto Informativo previsioni o stime degli utili.

## 14 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

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

#### 14.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty è composto da un numero di membri compreso tra 5 e 9. 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.

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso da conteggiare nei costi della società e compete inoltre il rimborso delle spese sostenute in ragione del loro ufficio.

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

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

Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty in carica alla Data del Prospetto Informativo è composto da 6 membri, i quali (fatta eccezione per Paola Piovesana, nominata dall'Assemblea Ordinaria della Società in data 24 aprile 2007) sono stati nominati dall'Assemblea Straordinaria di Reno De Medici in data 7 febbraio 2006 e dureranno in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2008.

Nella tabella seguente sono riportati i nominativi dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società in carica alla Data del Prospetto Informativo.

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

I Consiglieri Amedeo Brunello, Carlo Peretti e Vincenzo Nicastro sono consiglieri indipendenti e non esecutivi ai sensi rispettivamente dell'art. 3.C.1 e dell'art. 2.C.1 del Codice di Autodisciplina.

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 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 (poi divenuto Master in Business Administration) dell'Università Bocconi di Milano nel 1972, in Economia Aziendale.

Comincia la sua attività professionale come ingegnere di processo presso la Montedison, quindi passa a lavorare per l'Istituto Mobiliare Italiano (IMI) e poi ancora in Morgan Stanley - First Boston a New York.

E' 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. (Vice Presidente) e Milano Assicurazioni S.p.A. (Vice Presidente), RAS, Previdente Assicurazioni (Presidente), 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.

**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, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Adriatica Turistica e Adriatica Marina, nonché consigliere di alcune società industriali e finanziarie controllate e/o partecipate da Alerion, 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.

**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 Media Group) 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..

E' 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 Comitato di Sorveglianza della Filati Bertrand S.p.A. in Amministrazione Straordinaria.

Svolge inoltre incarichi di consulenza per conto di Enti pubblici e privati nel campo delle ristrutturazioni e salvataggi aziendali e collabora, in qualità di of counsel, in un noto studio legale internazionale.

**Paola Piovesana**, nata a Conegliano (TV) nel 1965, ha conseguito il diploma di maturità linguistica presso il Liceo Linguistico "Dorotee" di Oderzo.

Dal 1985 al 2001 ha ricoperto il ruolo di export manager presso l'azienda di famiglia, la "A.L.F. UNO S.p.A.", attiva nel settore del mobile. Tra il 2002 ed il 2006, ha ricoperto la carica di consigliere di Bibione Terme, società operante nel settore termale del benessere e di amministratore delegato della Piovesana Holding.

Attualmente è amministratore delegato di Adriatica Turistica e Adriatica Marina, concessionarie del Porto Marina Punta Faro di Lignano Sabbiadoro (UD), Presidente del Consiglio di Amministrazione di SALT e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Santantonio S.p.A., operante nel settore immobiliare turistico.

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

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica/Ruolo</b>	<b>Società presso la quale è svolta l'attività esterna</b>	<b>Note</b>
Giuseppe Garofano	Presidente Consiglio di Amministrazione	Reno De Medici S.p.A.	In essere
	Vice Presidente	Alerion Industries S.p.A.	In essere
	Consigliere	CBM S.p.A.	In essere
	Consigliere	Efibanca S.p.A.	In essere
	Consigliere	Eurovision Partecipazioni S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Fondazione Matarelli	In essere
	Consigliere	Nelke S.r.l.	In essere
	Consigliere	Partecipazioni Italiane S.p.A.	In essere
	Consigliere	Solidarietà Nuova Cooperativa Sociale	Cessata
	Consigliere con delega	Sviluppo del Mediterraneo S.p.A.	In essere
	Consigliere	Università Campus Bio-medico di Roma	In essere
	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	Presidente Consiglio di Amministrazione	Adriatica Turistica S.p.A.	In essere
	Presidente Consiglio di Amministrazione	Adriatica Marina S.p.A.	In essere
	Consigliere	Alerion Industries S.p.A.	In essere
	Consigliere	Real Estate Asset Management SGR S.p.A.	In essere
	Consigliere	Mirant Italia S.r.l.	In essere
	Amministratore Delegato	RED.IM S.r.l.	In essere
	Consigliere	Vailog S.r.l.	In essere
	Consigliere	Bibione Terme S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Mirant Generation San Severo S.r.l.	Cessata
	Consigliere	Mirant Generation Portogruaro S.r.l.	Cessata
	Consigliere	IBI S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Idea Impresa S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Giugno Due 87 S.r.l.	Cessata
	Consigliere	Noal Investimenti S.p.A.	Cessata

Nome e Cognome	Carica/Ruolo	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
Amedeo Brunello	Socio e Amministratore Unico	FIMI S.r.l.	In essere
	Socio	Piazza di Spagna S.r.l.	In essere
	Socio e Amministratore Unico	Immobiliare del Campo S.r.l.	In essere
	Socio	Finab 43 S.r.l.	In essere
	Socio	F.A. Real Estate S.r.l.	In essere
	Amministratore Unico	Open Real Estate S.r.l.	In essere
	Amministratore Unico	Housing Marconi S.r.l.	In essere
	Amministratore Unico	F.L. Real Estate S.r.l.	In essere
	Presidente Consiglio di Amministrazione	Alerion Real Estate S.p.A.	Cessato
	Consigliere	Alerion Industries S.p.A.	Cessato
	Amministratore Unico	Arcadia S.r.l.	Cessata
	Amministratore Unico	Homeland Servicios de Consultoria Lda	Cessata
	Amministratore Unico	Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	Cessata
	Amministratore Unico	Immobiliare Villa Miani S.r.l.	Cessata
	Amministratore Unico	FIMI Real Estate S.r.l.	Cessata
	Socio	Alerion industries S.p.A.	In essere
Socio	Immobiliare Larga S.r.l.	In essere	
Socio	Immobiliare Galluzzi S.r.l.	In essere	
Carlo Peretti	Presidente Consiglio di Amministrazione	Vodafone Omnitel N.V.	In essere
	Presidente Consiglio di Amministrazione	Aster Termo Impianti S.p.A.	Cessata
	Presidente Consiglio di Amministrazione	B.T.S. S.p.A.	In essere
	Vice Presidente Consiglio di Amministrazione	Reno De Medici S.p.A.	In essere
	Consigliere	Bull S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Consorzio Cefriel	Cessata
	Consigliere	Fondazione Giovanni Lorenzini	In essere
	Consigliere	Gancia S.p.A.	In essere
	Consigliere/Membro del Comitato Esecutivo	ISPI S.p.A.	In essere
	Consigliere	Equinox Fondo Investimenti	In essere
	Consigliere	Risanamento S.p.A.	In essere
	Consigliere	Data Service S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Immobiliare Carimate S.p.A.	In essere
	Consigliere	Gruppo JAV	In essere
	Consigliere	Istud S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Rotondi Evolution S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Olcese S.p.A.	Cessata
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Even G7 S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Finaster S.p.A.	Cessata
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Honeywell S.p.A.	Cessata
Consigliere	Bull S.p.A.	Cessata	

Nome e Cognome	Carica/Ruolo	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
Vincenzo Nicastro	Consigliere	Reno De Medici S.p.A.	In essere
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	RED.IM S.r.l.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	My Way Airlines S.r.l.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Pikenz S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	BAIA CHIA Hotels S.p.A.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	CHIA Hotels & Resorts S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	COSUD S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	UniCredit Banca d'Impresa S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Unicredito Italiano S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Sintech S.p.A. (Gruppo Autostrade S.p.A.)	In essere
		Schiapparelli 1824 S.p.A.	
	Sindaco effettivo	Nutritionals Schiapparelli S.r.l.	Cessato
	Sindaco effettivo	STIM S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	CHIA INVEST S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Filati Bertrand S.p.A. in Amministrazione straordinaria	In essere
	Presidente del Comitato di Sorveglianza	Unicredit Global Leasing S.p.A.	
	Sindaco Effettivo	Granarolo S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	CARIVERONA Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza, Belluno e Ancona	Cessato
	Presidente del Collegio Sindacale	Banca S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	SIOA Società Italiana Organismo di Attestazione S.p.A.	Cessato
	Sindaco effettivo	Tecnocasa 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	INMA S.p.A.	Cessato
	Presidente del Collegio Liquidatori	Gruppo Mandelli in Amministrazione straordinaria	Cessato
	Commissario Straordinario		
Paola Piovesana	Amministratore Delegato	Adriatica Turistica S.p.A.	In essere
	Amministratore Delegato	Adriatica Marina S.p.A.	In essere
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	S.A.L.T. S.r.l.	In essere
	Amministratore Delegato	Istria Investimenti S.p.A.	In essere
	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Santantonio S.p.A.	In essere
	Amministratore Delegato	Piovesana Holding S.p.A.	Cessata
	Consigliere	Bibione Terme S.p.A.	Cessata

### **Altre informazioni**

Alla Data del Prospetto Informativo, non esistono rapporti di parentela tra i membri del Consiglio di Amministrazione della Società.

Alla Data del Prospetto Informativo, i membri del Consiglio di Amministrazione della Società: (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 di amministrazione, di direzione o vigilanza, o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

#### **14.1.2 Collegio Sindacale**

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

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

L'art. 18 dello Statuto fa salvo il principio di rappresentanza della minoranza e richiama i requisiti previsti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di Sindaco nonché la relativa durata della carica, le attribuzioni ed i doveri.

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.

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

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

Il Collegio Sindacale di RDM Realty in carica alla Data del Prospetto Informativo è composto da 5 membri, i quali sono stati nominati dall'Assemblea Straordinaria di Reno De Medici in data 7 febbraio 2006 e dureranno in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2008.

Nella tabella seguente sono riportati i nominativi dei componenti del Collegio Sindacale della Società in carica alla Data del Prospetto Informativo.

Nome e cognome	Carica	Domicilio
Carlo Tavormina	Presidente del Collegio Sindacale	Milano, via Durini, 18
Fabrizio Natale Pietro Colombo	Sindaco effettivo	Milano, via Durini, 18
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo	Milano, via Durini, 18
Antonio Liberato Tuscano	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. E' dottore commercialista e Revisore Contabile.

Svolge attività di consulenza ed assistenza in materia societaria e tributaria, anche nell'ambito di operazioni societarie straordinarie. E' 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.

Alla Data del Prospetto Informativo, 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., Telelombardia 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. E' 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..

E' 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. E' 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.

Alla Data del Prospetto Informativo, 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..

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

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

Alla Data del Prospetto Informativo, 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. E' 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.

Alla Data del Prospetto Informativo, ricopre l'incarico 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.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	REAM Real Estate Asset Management SGR S.p.A.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Reno Logistica S.p.A in Liquidazione	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Emmaus Pack S.r.l.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Ati Packaging S.r.l.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Ostro S.p.A	Cessata
	Sindaco effettivo	Aticarta S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Reno De Medici S.p.A	In essere
	Sindaco effettivo	Bastogi S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Brioschi Finanziaria S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Brioschi Trading Immobiliare S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Termica Boffalora S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	G.D.A. – Generale Derrate Alimentari S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Forumnet Eventi S.p.A in Liquidazione	Cessata
	Sindaco effettivo	Bright S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Raggio di Luna S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Kolaze & Ghelon S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Banca MB S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Brianza Salumi S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	Enertad S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Eurinvest Finanza Stabile S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	Mediapason S.p.A.	In essere
	Consigliere	Nelke S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	Sviluppo del Mediterraneo S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Telelombardia S.p.A.	In essere
	Consigliere	Italian Equity Holding Company Iteq S.c.a.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Miramare S.r.l.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Europoligrafico S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Frangipani Invest S.r.l.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Petra S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Noal Investimenti S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	All Events S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Boscosarda S.p.A. in Liquidazione	Cessata
	Sindaco effettivo	Costem S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Sintesi S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Leonarda S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Rada S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Pantheon Iniziative Commerciale S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Cairolì S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Antares Immobiliare Italia S.p.A.	Cessata
Sindaco effettivo	Poloshow S.p.A.	Cessata	
Consigliere	Risanamento Napoli S.p.A.	Cessata	
Sindaco supplente	S.N.F. Acque Italia S.p.A.	Cessata	
Sindaco supplente	Itichimica S.r.l.	Cessata	
Sindaco supplente	Eurodefi Italia S.p.A.	Cessata	
Revisore dei Conti	Associazione Italia - Francia	In essere	
Sindaco effettivo	Nem Due SGR S.p.A.	In essere	

Nome e Cognome	Carica	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo	Brisochi Trading Immobiliare S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Cairoli S.r.l.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Genolia S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Milanofiori 2000 S.r.l.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	HSBC SGR (ITALIA) S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	BFT Holding S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	BFT S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Mint S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Sportsette S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	Immobiliare FM S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	B2 Biscom S.p.A	Cessata
	Sindaco effettivo	Cartesio Alternative Investment SGR S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Futuraria S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Società Palazzo del Ghiaccio S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Baltica S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Bastogi S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Brioschi Finanziaria S.p.A.	Cessata
	Presidente del Collegio Sindacale	MTO Modena Terminal Operator S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Generale di Costruzione S.p.A.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Regina Holding S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Ipack - Ima S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Ora Elettronica S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Rational Software Italia S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	Tony Kart S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	Immobiliare Solferino 28 S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	IBM Permea Sud S.p.A.	Cessata
	Sindaco effettivo	Frangipani Invest S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Bioclin S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	Alto Partners SGR S.p.A.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	GTS Group S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Istituto Ganassini S.p.A. di ricerche biochimiche	In essere
	Sindaco effettivo	Finarvedi S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Acciaieria Arvedi S.p.A.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Geox S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Lenovo (Italy) S.r.l.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	S.e.i.s. S.p.A.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	Domicapital S.r.l.	In essere
	Presidente del Collegio Sindacale	LIR S.r.l	In essere
	Sindaco effettivo	Wortec S.r.l.	In essere
	Sindaco effettivo	Signoressa Immobiliare 2002 S.r.l.	Cessata
	Sindaco effettivo	Geox Group S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Sap Italia Consulting S.p.A.	In essere
	Sindaco effettivo	Multivendor Service S.r.l.	Cessata
Sindaco effettivo	F.C. Internazionale Milano S.p.A.	In essere	
Sindaco effettivo	QUATTROpiùUNO S.p.A.	In essere	
Sindaco effettivo	B2 Biscom S.p.A	Cessata	
Sindaco effettivo	Qualto S.p.A.	In essere	
Sindaco effettivo	Polaris S.p.A.	In essere	
Sindaco effettivo	Record S.p.A.	In essere	
Sindaco effettivo	IBM Solutions Italy S.r.l.	In essere	
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Immobiliare Crocefisso S.r.l.	In essere	
Amministratore	Broschi Finanziaria S.p.A	In essere	
Sindaco effettivo	WTC World Trade Center S.r.l.	Cessata	
Sindaco effettivo	API Capital S.r.l.	Cessata	
Sindaco effettivo	Mobilmat S.p.A.	Cessata	
Sindaco effettivo	Polo Show S.p.A.	Cessata	
Sindaco effettivo	Bibby Sterlin	Cessata	
Sindaco effettivo	Antares Immobiliare S.p.A.	Cessata	
Sindaco supplente	E-bismedia S.p.A.	Cessata	

Nome e Cognome	Carica	Società presso la quale è svolta l'attività esterna	Note
Laura Guazzoni	Presidente del Collegio Sindacale Sindaco effettivo Predidente del Collegio Sindacale Sindaco supplente Sindaco effettivo Sindaco supplente Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco supplente Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco supplente	Agricola Montiverdi S.r.l. COFIFAST S.r.l. D'Anjò Consulting S.p.A. Emittenti Titoli .S.p.A Laika Caravans S.p.A. SMA S.p.A. Staff Italia S.r.l. Tecnovalore S.p.A. Lauro 12 S.p.A. Alta Gamma S.p.A. Clessidra Infrastrutture SGR S.p.A. Lauro Uno S.p.A. Lauro Due S.p.A. Lauro 14 S.p.A. L 19 S.p.A. SGI Holding S.p.A Banca Popolare di Sesto S. Giovanni S.p.A. Emmegiesse S.p.A. Idea Impresa S.p.A. Progetti Industriali S.p.A. Smafin S.r.l.	In essere In essere In essere Cessata In essere In essere Cessata Cessata Cessata Cessata Cessata
Antonio Liberato Tuscano	Sindaco effettivo Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente Consigliere e socio Sindaco supplente Consigliere e socio Consigliere e socio Amministrare Unico e socio Liquidatore Socio Socio Consigliere Presidente del Collegio Sindacale Socio accomandante Sindaco supplente	Azienda Ospedaliera San Paolo Milano ATP S.p.A. SEAGRAM Italia S.p.A. ROAN S.r.l. Magnetic media Network S.p.A. SI.RE S.r.l. OIMA S.p.A. Immobiliare L&D S.r.l. STC Immobiliare S.r.l. TS Management S.r.l. Immobiliare Maria T S.r.l. in liquidazione Anelli 2 Immobiliare di Sas di Francesco Miredi & C. TP Consulting S.r.l. INK Graphics Communication S.r.l. Annbianchi Progetti Società Cooperativa Sociale arl. X-Five Elaborazione dati di Vaccarella Gianfranco & C. S.a.s Hach Lange S.r.l	In essere In essere Cessata Cessata Cessata Cessata
Myrta dé Mozzi	Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente Sindaco supplente	IBI S.p.A. CAM - Cartiera Alto Milanese S.p.A. Alerion Real Estate S.p.A. I.E.S. S.r.l. Reno Logistica S.p.A in liquidazione EMMAUS Pack S.r.l. Enertad S.p.A. Omnia SIM Banca M.B. S.p.A. Reno De Medici S.p.A. Ostro S.p.A.	In essere Cessata In essere Cessata Cessata Cessata In essere In essere In essere In essere In essere

### **Altre informazioni**

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

Alla Data 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 amministrazione, di direzione o di vigilanza o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

#### **14.1.3 Principali dirigenti**

Alla Data 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, alla Data del Prospetto Informativo, non ricoprono ruoli operativi in Alerion.

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

#### **14.2 Conflitto di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti**

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

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

##### **14.3 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 sopra menzionato 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 (Per ulteriori informazioni in merito al rapporto di distacco predetto si veda la Sezione Prima, Capitolo 17, Paragrafo 17.1 del Prospetto Informativo).

##### **14.4 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.

## 15 REMUNERAZIONI E BENEFICI

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

#### 15.1.1 Consiglio di Amministrazione

Nella tabella che segue vengono indicati i compensi lordi corrisposti dall'Emittente e dalle altre società del Gruppo ai membri del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Prospetto Informativo a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006.

Nome e cognome	Carica presso l'Emittente	Compensi maturati per la carica presso l'Emittente	Compensi maturati per altre cariche presso il Gruppo RDM Realty	Altri compensi o benefici in natura maturati per attività svolte in qualsiasi veste per l'Emittente e per le sue controllate	Totale
Giuseppe Garofano	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Euro 70.863	-	-	Euro 70.863
Valerio Fiorentino	Amministratore Delegato	Euro 81.438	-	Euro 112.698 (*)	Euro 194.136
Amedeo Brunello	Consigliere indipendente	Euro 15.863	-	-	Euro 15.863
Vincenzo Nicastro	Consigliere indipendente	Euro 21.151	-	-	Euro 21.151
Carlo Peretti	Consigliere indipendente	Euro 21.151	-	-	Euro 21.151

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

### 15.1.2 Collegio Sindacale

Nella tabella che segue vengono indicati i compensi lordi corrisposti dall'Emittente e dalle altre società del Gruppo ai membri del Collegio Sindacale in carica alla Data del Prospetto Informativo a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006

Nome e cognome	Carica	Compensi percepiti per la carica presso l'Emittente	Altri compensi o benefici in natura percepiti per attività svolte in qualsiasi veste per l'Emittente	Totale
Carlo Tavormina	Presidente	Euro 1.665	-	Euro 1.665
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo	Euro 1.504	-	Euro 1.504
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo	Euro 1.504	-	Euro 1.504

### 15.2 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

Alla data del 31 dicembre 2006 il Gruppo ha accantonato Euro 173 migliaia a titolo di trattamento di fine rapporto per i propri dipendenti.

## **16 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **16.1 Data di scadenza**

Il Consiglio di Amministrazione della Società in carica alla Data del Prospetto Informativo (fatta eccezione per Paola Piovesana nominata dall'Assemblea ordinaria dell'Emittente in data 24 aprile 2007) è stato nominato con delibera dell'Assemblea Straordinaria di Reno De Medici in data 7 febbraio 2006 e resterà in carica per un periodo di tre esercizi, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2008.

### **16.2 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 successivo Paragrafo 17.1, 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 le società direttamente o indirettamente controllate dalla stessa.

### **16.3 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 approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 luglio 2006 (il "Manuale Organizzativo").

Comitato per il Controllo Interno

In data 27 giugno 2006, il Consiglio di Amministrazione della Società ha istituito il Comitato per il Controllo Interno che svolge, tra l'altro, le seguenti funzioni:

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

- h) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione, particolarmente in relazione ai rapporti con la società di revisione. consultive e propositive tra cui l'assistenza al Consiglio di Amministrazione nella verifica dell'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno, nella verifica dell'adeguatezza dei principi contabili utilizzati per la redazione del bilancio, nella valutazione delle proposte presentate dalla Società di Revisione;
- i) funge da organismo di vigilanza ai sensi del D. Lgs. 8 giugno 2001, n.231 ("D. Lgs. 231/01").

Il Comitato per il Controllo Interno si compone di 3 membri indipendenti e non esecutivi:

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

Comitato per la Remunerazione ed i piani di stock options

In data 27 giugno 2006, il Consiglio di Amministrazione della Società ha istituito il Comitato per la Remunerazione ed i piani di stock option con i compiti previsti dal Codice di Autodisciplina e, in particolare: (i) formulare proposte per la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e dei dirigenti della Società nonché per l'adozione degli eventuali piani di stock option o di assegnazione di azioni; (ii) valutare periodicamente i criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche; (iii) vigilare sulla loro applicazione e (iv) formulare al Consiglio di Amministrazione raccomandazioni generali in materia.

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

Il Comitato per la remunerazione si compone di 3 membri indipendenti e non esecutivi:

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

#### **16.4 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 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 che definisce l'ambito di applicazione, individua i destinatari, disciplina i ruoli e le responsabilità dei destinatari nonché le modalità di gestione interna e di comunicazione all'esterno delle informazioni riservate, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:
  - (a) definire le modalità operative di gestione e trattamento di tutte le informazioni di natura riservata, con particolare attenzione alle modalità di comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni privilegiate riguardanti il Gruppo;
  - (b) definire gli obblighi e le responsabilità dei soggetti coinvolti;
  - (c) preservare la segretezza delle informazioni riservate;
  - (d) assicurare che la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate sia effettuata in maniera corretta e tempestiva;

- (ii) un codice di comportamento in materia di internal dealing che ha la finalità di assicurare il corretto adempimento degli obblighi di notifica richiesti dall'art. 114, comma 7, del TUF e dagli artt. da 152-sexies a 152-octies del Regolamento Emittenti;
- (iii) la procedura sulle operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle *infragruppo*, al fine di assicurare una adeguata trasparenza e correttezza sostanziale e procedurale nella stipulazione delle predette operazioni.

Detta procedura prevede che il Consiglio di Amministrazione riceva 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.

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

- tutte le operazioni atipiche, inusuali o da concludersi a condizioni non standard, indipendentemente dall'importo;
- le operazioni con azionisti rilevanti diretti e indiretti, diverse da quelle indicate al precedente punto, di importo superiore a 1.000 migliaia di Euro;
- le operazioni con parti correlate, diverse da quelle indicate ai precedenti punti, di importo superiore a Euro 10.000 migliaia; tale limite è aumentato a Euro 20.000 migliaia nel caso di operazioni *infragruppo* con società controllate al 100%. Rientrano in questa categoria anche le operazioni che, seppur singolarmente inferiori alla soglia quantitativa sopra indicata, risultino collegate nell'ambito della medesima struttura strategica o esecutive e dunque, complessivamente considerate, la superino.

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 all'esame del 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.

- (iv) la procedura sugli obblighi informativi la quale stabilisce che il Consiglio di Amministrazione della Società, tramite il Presidente, deve riferire con periodicità trimestrale al Collegio Sindacale:
- (i) sull'attività svolta nel periodo, per tale intendendosi le informazioni riguardanti le attività esecutive e gli sviluppi delle operazioni già deliberate dal Consiglio di Amministrazione;
  - (ii) sulle operazioni significative, per tali intendendosi le operazioni effettuate dalla Società, anche per il tramite delle società da essa controllate, relative a:
    - emissioni di strumenti finanziari per un controvalore complessivo uguale o superiore ad Euro 2.000 migliaia;
    - concessione di finanziamenti o garanzie e le operazioni di investimento o disinvestimento (incluse le operazioni di acquisto o cessione di partecipazioni, aziende o rami di aziende, cespiti ed altre attività) per importi uguali o superiori a Euro 10.000 migliaia;
    - operazioni di fusione e scissione o di acquisizione e dismissione per le quali, secondo le prescrizioni delle Autorità di vigilanza dei mercati, è richiesta la comunicazione al mercato.
    - sulle operazioni in potenziale conflitto di interesse, per tali intendendosi tutte le operazioni nelle quali possa sussistere un interesse sottostante anche in potenziale conflitto con l'interesse della Società o del Gruppo ed, in particolare, le operazioni concluse con parti correlate, i cui criteri di identificazione ed approvazione sono disciplinati nelle "Linee guida operazioni con parti correlate" (in proposito, si veda *infra*);
    - sulle operazioni atipiche o inusuali, per tali intendendosi quelle nelle quali l'oggetto o la natura dell'operazione è estraneo al normale corso degli affari della Società e quelle che presentano particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche e ai rischi inerenti, alla natura della controparte o al tempo del loro compimento.
- (v) il Codice di Condotta che definisce l'insieme dei valori che la Società riconosce, l'insieme delle regole e dei principi di comportamento che improntano le relazioni di RDM Realty verso il personale e verso i terzi e che caratterizzano lo svolgimento dell'attività sociale.

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

In esecuzione della delibera anzidetta, in data 14 febbraio 2007, la Società ha incaricato un consulente esterno per l'assistenza nel processo di adeguamento al D. Lgs. 231/01. Le attività relative al menzionato progetto avranno termine indicativamente entro il mese di luglio 2007.

## 17 DIPENDENTI

### 17.1 Numero dipendenti

Il Gruppo, al 31 dicembre 2006, ha in forza 21 dipendenti, di cui 4 impiegati e 17 operai.

L'organico della Società, alla Data del Prospetto Informativo, fa affidamento su 4 dipendenti, due dei quali prestano la loro attività lavorativa presso la sede della Società 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, alla Data del Prospetto Informativo, ricopre ruoli operativi in Alerion.

Alla Data del Prospetto Informativo, tali dipendenti, inquadrati con qualifica di dirigente, ricoprono rispettivamente le mansioni di Responsabile Finanziario (Dott. Gianluca Cimarosti) e Responsabile della Direzione Attività Immobiliari. Si precisa che tale ultima funzione è ricoperta dall'Amministratore Delegato, Dott. Valerio Fiorentino *ad interim*.

L'attuale dimensione dell'organico riflette la recente costituzione della Società e l'ampio ricorso all'outsourcing, come meglio descritto in seguito (si veda la Sezione Prima, Capitolo 19 del Prospetto Informativo).

#### 17.1.1 Struttura organizzativa

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

In particolare, la struttura organizzativa della Società alla Data del Prospetto Informativo è articolata nelle seguenti unità: Direzione Attività Immobiliari, funzione Amministrazione, Finanza e Controllo e funzione Affari Legali e Societari. Alla medesima data, le funzioni amministrative, legali e societarie sono svolte anche a favore di RED.IM.

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 ha, 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 i 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, supporto nella gestione ordinaria dei rapporti con le Autorità di Vigilanza e di Mercato e informativa finanziaria, relative a RDM Realty ed a RED.IM. Alla Data del Prospetto Informativo, 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 e nell'ottica 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, alla Data del Prospetto Informativo, la Società prevede di dotarsi di 2-3 risorse (1-2 per le Attività Immobiliari ed 1 nell'area Finanza, Amministrazione e Controllo) oltre all'eventuale utilizzo di personale esterno.

A giudizio del management della Società, 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.

Le società del gruppo Adriatica Turistica e del Gruppo Vailog sono inserite nella struttura organizzativa della Società come *business unit* separate, comunque soggette al controllo di RDM Realty, tenuto conto dell'opportunità che, nonostante la complementarità delle attività, le società acquisite mantengano una struttura organizzativa propria ed un'adeguata autonomia e flessibilità gestionale, idonea a gestire i rapporti con una clientela consolidata

Per informazioni in merito alla struttura organizzativa del Gruppo Vailog si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.6.1(a) del Prospetto Informativo.

## **17.2 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.

## **17.3 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.

## 18 PRINCIPALI AZIONISTI

### 18.1 Principali azionisti della Società

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 75.636.741,89 suddiviso in n. 22.989.725 azioni prive di valore nominale.

Alla Data del Prospetto Informativo, gli azionisti, che secondo le risultanze del libro soci sono considerati rilevanti, sono indicati nella seguente tabella<sup>3</sup>.

Soggetto dichiarante	Azionista diretto	Titolo	Quota/ percentuale
Alerion	Alerion	Proprietà	24,421%
Eugenio Piovesana	Piovesana Holding (16,703%)(*)	Proprietà	16,734%
Monte Paschi Asset Management SGR S.p.A.	Monte Paschi Asset Management SGR S.p.A.	Proprietà	3,218%

(\*) Le azioni detenute da Piovesana Holding sono soggette ad un divieto di trasferimento (c.d. "lock-up"), assunto nei confronti dell'Emittente in data 5 dicembre 2006 con durata di ventiquattro mesi; decorso tale termine l'impegno sarà limitato – per un periodo di ulteriori dodici mesi – ad un ammontare pari al 75% delle azioni, rappresentanti alla data del Prospetto Informativo il 12,52% circa del capitale sociale dell'Emittente (si veda anche la Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.8 del presente Prospetto Informativo). Tale impegno è stato assoggettato agli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 122 del TUF.

### 18.2 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 di RDM Realty portatrici di diritti di voto o di altra natura.

### 18.3 Soggetto controllante la Società

Alla Data del Prospetto Informativo, la Società non è soggetta ad alcun controllo da parte di soggetti terzi.

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

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Prospetto Informativo, non sono in vigore accordi dalla cui attuazione possa scaturire, ad una data successiva, una variazione dell'assetto di controllo della Società.

<sup>3</sup> I dati contenuti nella tabella sopra illustrate si riferiscono alle comunicazioni pervenute alla Consob ai sensi di legge ed elaborate fino alla data del 19 luglio 2007.

## 19 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni poste in essere con parti correlate, per esse intendendosi le entità così come definite dal principio contabile internazionale IAS n. 24 in vigore alla Data del Prospetto Informativo, rientrano nella normale gestione d'impresa nel contesto dell'attività tipica di ciascun soggetto interessato e sono regolate a condizioni di mercato. Non si rilevano operazioni con parti correlate di carattere atipico e inusuale, estranee alla normale gestione d'impresa o tali da arrecare pregiudizio alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

La tabella che segue evidenzia gli effetti delle operazioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006.

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

Si segnalano qui di seguito i rapporti dell'Emittente posti in essere nel corso dell'esercizio 2006 con parti correlate, in base ai rapporti di correlazione esistenti alla data del 31 dicembre 2006:

- contratto con Alerion relativo all'outsourcing dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo. Tale contratto prevede una remunerazione basata sulle effettive giornate di lavoro svolte con un minimo annuo pari ad Euro 50 migliaia;
- contratto con IBI S.p.A. relativo all'affitto dei locali della sede sociale siti in via Durini 18. Tale contratto prevede un canone di locazione annuo pari a circa Euro 42 migliaia;
- servizi forniti da IBI S.p.A. in relazione all'outsourcing dell'area affari legali e societari per un totale riferito all'esercizio 2006 pari ad Euro 15 migliaia;
- mandato ad IBI S.p.A. relativo alla consulenza prestata da quest'ultima nell'ambito dell'aumento di capitale in opzione di RDM Realty (si veda Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1 del presente Prospetto Informativo) con il riconoscimento di una commissione pari ad Euro 250 migliaia. Nell'ambito dello stesso aumento di capitale RDM Realty ha riconosciuto una commissione pari al 2% (percentuale in linea con

quella riconosciuta alle banche garanti) della garanzia prestata da IBI S.p.A. con un esborso totale da parte di RDM Realty pari a circa Euro 143 migliaia.

Si segnala che, a seguito del rimborso anticipato della terza tranche a breve termine del finanziamento concesso da Banca Intesa S.p.A. alla controllata RED.IM, pari ad Euro 20.000 migliaia, effettuato nel mese di ottobre 2006 (si veda Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.5 del presente Prospetto Informativo), è stata estinta la fideiussione bancaria, rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nell'interesse di Alerion a garanzia della suddetta tranche del finanziamento.

Sempre con riferimento ad Alerion, si segnala che l'amministratore delegato di RDM Realty (che svolge ad interim la funzione di Responsabile della Direzione Attività Immobiliari) ed il direttore finanziario sono dipendenti di Alerion (ove, alla Data del Prospetto Informativo, non ricoprono cariche operative) e prestano la loro attività lavorativa in RDM Realty in base ad un rapporto di distacco; si segnala inoltre che il Presidente di RDM Realty in carica alla Data del Prospetto Informativo ricopre anche il ruolo di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione di Alerion.

A seguito dell'Aumento di Capitale Riservato, Piovesana Holding, società riconducibile a Eugenio Piovesana, deteneva, alla data del 31 dicembre 2006, una quota di partecipazione in RDM Realty pari al 16,7%; si rileva che, alla medesima data, risultavano nei confronti di società direttamente riconducibili allo stesso Eugenio Piovesana (Piovesana Holding e Kefalos): i) un debito finanziario a breve termine pari a Euro 4.200 migliaia relativo al saldo del prezzo per l'acquisizione da parte di RDM Realty della partecipazione totalitaria in Adriatica Turistica e ii) un credito finanziario anch'esso a breve termine pari a Euro 188 migliaia vantato da Adriatica Marina.

Infine, si segnala, che, alla data del 31 dicembre 2006, Reno De Medici non era più qualificabile come parte correlata rispetto all'Emittente. Nel corso del secondo semestre del 2006, infatti, per effetto dell'aumento di capitale in opzione, la partecipazione di Reno De Medici in RDM Realty, che si era originata in sede di scissione a fronte delle azioni proprie detenute, è scesa sotto la soglia del 2%. Si precisa tuttavia che, alla Data del Prospetto Informativo, Reno De Medici è partecipata da Alerion (12,588%) che, alla medesima data, detiene una quota nel capitale sociale di RDM Realty (24,421%) e che Il Presidente di Reno De Medici Giuseppe Garofano, il Vicepresidente e Consigliere indipendente Carlo Peretti ed il Consigliere indipendente Vincenzo Nicastro sono rispettivamente Presidente e Consiglieri indipendenti di RDM Realty. A fini di completezza delle informazioni fornite nel presente Prospetto Informativo, si segnalano qui di seguito i rapporti in essere al 31 dicembre 2006 con il gruppo Reno De Medici rientranti nella normale gestione d'impresa nel contesto dell'attività tipica di ciascun soggetto interessato e regolati a condizioni di mercato ed originatisi in costanza del suddetto rapporto di correlazione.

- ricavi per complessivi Euro 300 migliaia, relativi ai canoni di locazione degli immobili e delle aree ad essi attigue di proprietà di RED.IM ed affittati a Reno De Medici;
- costi per complessivi Euro 120 migliaia, principalmente relativi all'attività di consulenza prestata all'Emittente ed a RED.IM con riferimento al sito industriale dismesso di Ciriè (TO) e alle attività accessorie alla gestione della Proprietà Magenta-Boffalora ed allo sviluppo dei relativi piani di valorizzazione;
- oneri finanziari per complessivi Euro 13 migliaia generatisi da debiti finanziari fruttiferi, regolati a tassi di mercato, pari alla data del 30 giugno 2006 a Euro 758 migliaia in capo a RED.IM e rimborsati integralmente nel mese di ottobre 2006;
- crediti commerciali per Euro 144 migliaia relativi ai ricavi dei contratti di locazione sopra descritti;
- fideiussione assicurativa per Euro 1.426 migliaia presentata da RED.IM a favore dell'amministrazione finanziaria, 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;

- pegno sul credito costituito da RED.IM in data 8 marzo 2006 (a garanzia dell'esatto adempimento da parte di Reno De Medici Iberica degli obblighi derivanti dal Contratto Preliminare) vantato dalla stessa Reno De Medici Iberica nei confronti di Espais per un importo massimo di Euro 43.000 migliaia. Tale importo è pari alla somma tra il valore nominale del credito e della penale che Reno De Medici Iberica dovrà pagare a RED.IM qualora non dovesse avvenire il trasferimento dei beni oggetto del Contratto Preliminare.

Si segnalano qui di seguito i rapporti dell'Emittente posti in essere nel corso dell'esercizio 2006 con società del Gruppo:

- credito finanziario nei confronti di RED.IM per complessivi Euro 31.425 migliaia, relativo al conto corrente di corrispondenza e regolato a tassi di mercato. In relazione a ciò si segnala che in data 29 giugno 2006 ed in data 20 dicembre 2006 sono state effettuate da parte della stessa RDM Realty in favore della controllata RED.IM rinunce irrevocabili del suddetto credito rispettivamente per Euro 1.000 migliaia e per Euro 2.000 migliaia da destinarsi a riserva per copertura perdite;
- ricavi nei confronti di RED.IM per Euro 13 migliaia relativi al riaddebito di parte dei costi sostenuti per la gestione in outsourcing dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo;
- fideiussione prestata in data 28 giugno 2006 dalla Società nell'interesse di RED.IM di complessivi Euro 20.000 migliaia a garanzia del finanziamento a medio-lungo termine concesso, alla stessa RED.IM, da Banca Intesa S.p.A..

Sempre con riferimento ai rapporti dell'Emittente con società del Gruppo si segnala che, in data 15 gennaio 2007, RDM Realty e la controllata Adriatica Turistica hanno stipulato un contratto di conto corrente di corrispondenza, regolato a tassi di mercato. Sulla base di tale rapporto Adriatica Turistica vanta, alla data Data del Prospetto Informativo, un credito finanziario pari a circa Euro 2.900 migliaia verso RDM Realty.

Si segnala, infine, che RDM Realty ha rilasciato ad Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. una lettera di patronage forte nell'interesse di Adriatica Turistica nell'ambito di una anticipazione di Euro 9.500 migliaia (scadenza 30 giugno 2007) ad Adriatica Turistica concessa a fronte della cessione del credito di Euro 9.500 migliaia derivante dalla cessione della partecipazione di Bibione Terme (scadenza 30 giugno 2007). Tale credito è garantito da una fideiussione a prima richiesta di Euro 9.500 migliaia (scadenza 30 giugno 2007) rilasciata sempre da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. a favore di Adriatica Turistica e nell'interesse del venditore. In relazione al pagamento del saldo da parte di Abitek S.r.l. e del rimborso dell'anticipazione da parte di Adriatica Turistica avvenuti in data 30 giugno 2007, RDM Realty è stata formalmente sollevata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. dagli obblighi derivanti dalla suddetta lettera di patronage.

## **20 INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELLA SOCIETÀ**

### **20.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati**

L'Emittente, come già sottolineato, risulta essere privo di storia operativa in quanto venuta giuridicamente ad esistenza in data 21 giugno 2006, in seguito ad un'operazione di scissione parziale e proporzionale (si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1).

Pertanto, di seguito, nei Paragrafi 20.2 e 20.5, si riportano i valori patrimoniali, finanziari ed economici del Gruppo RDM Realty contenuti, rispettivamente, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 (il primo predisposto dall'Emittente), che si riferisce al periodo 21 giugno – 31 dicembre 2006, nonché nella relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006, che si riferisce al periodo 21 giugno - 30 giugno 2006. Si segnala, inoltre, che nella Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.3 del Prospetto Informativo sono riportati lo stato patrimoniale consolidato pro-forma ed il conto economico consolidato pro-forma. Lo stato patrimoniale pro-forma simula gli effetti patrimoniali sul Gruppo RDM Realty dell'acquisizione del 100% del capitale sociale di Vailog (per tale intendendosi il 70% già oggetto di acquisto ed il 30% per cui esiste un impegno di acquisto) come se questa fosse avvenuta in data 31 dicembre 2006. Il conto economico consolidato pro-forma simula gli effetti economici sul Gruppo RDM Realty dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica e dell'Acquisizione Vailog come se queste fossero avvenute in data 1 gennaio 2006.

Per quanto premesso, si precisa che non sono disponibili dati comparativi né con riferimento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 né con riguardo alla relazione semestrale al 30 giugno 2006.

### **20.2 Informazioni finanziarie annuali**

Il presente paragrafo include il documento relativo al bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 redatto in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, così come approvato dall'Assemblea in data 24 aprile 2007. Di seguito, inoltre, è riportata la relazione emessa dalla Società di Revisione sul suddetto bilancio consolidato.

STATO PATRIMONIALE	note	31.12.2006
(dati in Euro migliaia)		
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali	B	11.991
Investimenti immobiliari	C	25.507
Avviamento		-
Altre Immobilizzazioni immateriali	D	26.179
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto		-
Imposte anticipate	E, Z	406
Strumenti derivati	O, P	56
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Crediti commerciali		-
Altri crediti		16
Attività non correnti destinate alla dismissione		-
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>64.155</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	F	35.108
Crediti commerciali	G	348
Altri crediti		
- crediti finanziari verso parti correlate	H, O	188
- altri crediti	H	10.661
Strumenti derivati	O, P	6
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-
Azioni proprie		-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico		-
Disponibilità liquide	O	11.977
<b>Totale attività correnti</b>		<b>58.288</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>122.443</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Patrimonio netto</b>	I	<b>79.044</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	O	19.996
Strumenti derivati		-
Altri debiti		-
Imposte differite	J, Z	12.198
Fondo TFR	K	173
Fondi rischi e oneri a lungo	L	1.752
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>34.119</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	O	1.705
Strumenti derivati		-
Debiti commerciali	M	
- verso parti correlate		43
- verso altri		553
Altri debiti:		
- verso parti correlate	N, O	4.532
- altri debiti	N	2.447
Imposte correnti		-
Fondi rischi e oneri a breve		-
<b>Totale passività correnti</b>		<b>9.280</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>122.443</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>note</b>	<b>21.06.2006</b>
		<b>-</b>
		<b>31.12.2006</b>
(dati in Euro migliaia)		
Ricavi di vendita	<b>Q</b>	658
Altri ricavi:	<b>R</b>	
- plusvalenza da cessione attività termali		2.470
- ricavi diversi		1.148
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		-
Costi per servizi	<b>S</b>	
- verso parti correlate		(56)
- verso altri		(414)
Costo del personale	<b>T</b>	
- verso parti correlate		(332)
- compensi amministratori		(218)
- personale dipendente		(65)
Altri costi operativi	<b>U</b>	(139)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione		-
Proventi (oneri) atipici		-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>		<b>3.052</b>
Ammortamenti	<b>V</b>	(148)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	<b>V</b>	(14)
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>		<b>2.890</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:	<b>W</b>	(616)
Proventi da partecipazioni		
Altri proventi (oneri)		-
Imposte	<b>Z</b>	(622)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>1.652</b>
attribuibile a:		
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del Gruppo:		1.652
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi:		0
Numero medio ponderato di azioni ordinarie dell'esercizio (*)		9.401.782
Risultato per azione (dato in Euro)		0,1757
Risultato per azione diluito (dato in Euro)		0,1757
(*) tenuto conto dell'operazione di raggruppamento del 5 febbraio 2007		

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

Movimentazione del Patrimonio Netto (dati in Euro migliaia)	Capitale	Riserva sovrapprezzo	Riserva hedge	Altre riserve	Risultati portati a nuovo	Risultato del periodo	Totale Patrimonio Netto
<b>patrimonio netto al 21.06.2006</b>	<b>14.759</b>	<b>-</b>	<b>(71)</b>	<b>3.745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.433</b>
aumento di capitale	60.878	7.680	-	(9.781)	-	-	58.777
dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
cambiamento principi contabili	-	-	-	-	-	-	-
variazione area di consolidamento	-	-	-	97	-	-	97
variazione riserva hedge	-	-	85	-	-	-	85
destinazione risultato	-	-	-	-	-	-	-
utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	1.652	1.652
<b>patrimonio netto al 31.12.2006</b>	<b>75.637</b>	<b>7.680</b>	<b>14</b>	<b>(5.939)</b>	<b>-</b>	<b>1.652</b>	<b>79.044</b>

Per i commenti sulle singole voci si rimanda alla nota "1. Patrimonio netto" del paragrafo "4.2 Nota ai prospetti contabili consolidati"

## **Note ai prospetti contabili consolidati**

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

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

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

### **Principi contabili e criteri di valutazione**

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

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

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

### **Schemi di bilancio adottati**

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

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

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

## Principi di consolidamento

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

I principali criteri di consolidamento adottati sono di seguito indicati:

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

## Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

## **Perdita di valore di immobilizzazioni materiali**

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

## **Investimenti immobiliari**

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

## **Strumenti derivati**

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

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

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

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

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

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

### **Crediti commerciali e altri crediti**

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

### **Rimanenze**

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

### **Disponibilità liquide**

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

### **Fondi per rischi e oneri**

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

### **Debiti verso fornitori e altri debiti**

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

## **Ricavi e costi**

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

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

## **Interessi e oneri finanziari**

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

## **Imposte**

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

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

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

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

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

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

## **Determinazione del fair value degli strumenti finanziari**

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

## **Politica di gestione del rischio finanziario**

Si rimanda al relativo paragrafo della relazione degli Amministratori.

## **Informativa di settore**

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

## Utile per azione

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

## Uso di stime

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

## Aggregazioni aziendali

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

## Area di consolidamento

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

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (dati in Euro migliaia)	% di possesso		
					diretto	indiretto:	tramite
RED.IM S.r.l.	Milano Via Durini, 18	Immobiliare	31 dicembre	50	100	-	
Adriatica Turistica S.p.A.	Conegliano (TV) Via M. Piovesana, 13/F	Immobiliare	31 dicembre	6.450	100	-	
Adriatica Marina S.p.A.	Lignano Sabbiadoro (UD) località Punta Faro	Immobiliare	31 dicembre	2.580	-	100	Adriatica Turistica S.p.A.
S.A.L.T. S.r.l.	Lignano Sabbiadoro (UD) località Punta Faro	Immobiliare	31 dicembre	10	-	100	Adriatica Turistica S.p.A.

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

## Note di commento ai risultati consolidati al 31 dicembre 2006

### A. Aggregazioni aziendali

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

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

#### Entità partecipanti all'aggregazione aziendale

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

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

Denominazione	Sede legale	% di possesso		tramite
		diretto	indiretto	
Adriatica Marina S.p.A.	Lignano Sabbiadoro (UD) - località Punta Faro	100,00	-	
S.A.L.T. S.r.l.	Lignano Sabbiadoro (UD) - località Punta Faro	100,00	-	
Bibione Terme S.p.A.	San Michele al Tagliamento (VE) - Via delle Colonie, 3	54,52	-	
Terme Gestione S.r.l.	San Michele al Tagliamento (VE) - Via delle Colonie, 3	-	54,52	Bibione Terme S.p.A.

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

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

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

### **Costo dell'aggregazione aziendale**

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

	(dati in Euro migliaia)
prezzo di acquisto:	
- componente in contanti	19.200
- componente in azioni valutata al mercato al 03.11.2006	11.520
costi accessori all'operazione	388
<b>costo dell'aggregazione aziendale</b>	<b>31.108</b>

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

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

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

### **Fair value delle attività, passività e passività potenziali acquisite**

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

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

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

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

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

### **Avviamento rilevato in seguito all'aggregazione aziendale**

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

	(dati in Euro migliaia)
Patrimonio netto contabile alla data di acquisizione	12.460
adeguamento al <i>fair value</i> delle "Immobilizzazioni materiali"	7.247
iscrizione al <i>fair value</i> di "Altre immobilizzazioni immateriali"	26.240
adeguamento al <i>fair value</i> degli "Altri crediti" correnti	(42)
imposte differite	(12.458)
	<hr/>
Patrimonio netto rettificato alla data di acquisizione	33.447
Interessi di minoranza	(2.242)
	<hr/>
<b><i>fair value</i> netto rilevato alla data di acquisizione</b>	<b>31.205</b>
<b>costo dell'aggregazione aziendale</b>	<b>31.108</b>
	<hr/>
<b>goodwill (badwill)</b>	<b>(97)</b>

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

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

Si segnala che in data 28 dicembre 2006 la società controllata Adriatica Turistica ha ceduto la partecipazione detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nel paragrafo "Principali operazioni del Gruppo RDM Realty nel 2006" all'interno della relazione degli Amministratori).

A seguito della suddetta operazione si è generata una plusvalenza a livello consolidato pari a Euro 2.470 migliaia, al lordo dell'effetto fiscale. Detta plusvalenza riviene dalla differenza tra il prezzo di cessione e il fair value netto delle attività e delle passività cedute, come risulta dalla seguente tabella:

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

### **B. Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

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

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

### C. Investimenti immobiliari

Includono attivi immobiliari per Euro 25.507 migliaia relativi alla Proprietà Magenta-Boffalora. Tali attività, di proprietà della controllata RED.IM, sono valutate al fair value, come consentito dallo IAS 40, sulla base di una perizia svolta da un esperto indipendente che ha determinato il valore della proprietà alla data di chiusura del bilancio. Si riporta qui di seguito un tabella riepilogativa delle informazioni relative a tale voce:

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

Nel corso del periodo intercorrente tra il 21 giugno 2006 e il 31 dicembre 2006, la rivalutazione di tali attivi è stata pari ad Euro 1.093 migliaia. Si segnala, ai soli fini informativi, che il valore di detti investimenti immobiliari al 31 dicembre 2005 era pari ad Euro 23.903 migliaia, sempre determinato sulla base di una perizia svolta da un esperto indipendente. Il valore detti attivi immobiliari, iscritti al costo, nel bilancio civilistico al 31 dicembre 2006 redatto secondo i Principi Contabili Italiani della controllata RED.IM è pari a Euro 19.023 migliaia.

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

## D. Altre immobilizzazioni immateriali

Ammontano a Euro 26.179 migliaia e risultano così dettagliate:

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

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

## E. Imposte anticipate

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

## F. Rimanenze

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

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

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

### G. Crediti commerciali

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

Descrizione	31.12.2006
(dati in Euro migliaia)	
crediti commerciali non correnti	-
crediti commerciali correnti	348
<b>Totale</b>	<b>348</b>

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

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

### H. Altri crediti (attività correnti)

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

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
crediti finanziari verso parti correlate	188
crediti finanziari verso altri	9.500
crediti verso l'Erario	979
risconti attivi	158
altri crediti	24
<b>Totale</b>	<b>10.849</b>

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

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

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

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

La voce "risconti attivi" risulta così composta:

	(dati in Euro migliaia) 31.12.2006
su premi assicurativi	62
su altri	96
<b>Totale</b>	<b>158</b>

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

## I. Patrimonio netto

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

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

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

### **Capitale sociale**

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

### **Riserva da sovrapprezzo**

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

### **Altre riserve**

Ammontano a Euro (5.939) migliaia e sono costituite:

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

### **J. Imposte differite**

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

### **K. Fondo T.F.R.**

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

Si segnala che, a seguito della suddetta acquisizione, il Gruppo, al 31 dicembre 2006, ha in forza 21 dipendenti, di cui 4 impiegati e 17 operai. Non viene riportato il numero medio di dipendenti

nel corso del 2006, poiché non ritenuto significativo, in quanto sino alla data della suddetta acquisizione il Gruppo non aveva in forza dipendenti.

#### **L. Fondi rischi e oneri a lungo**

Ammontano a Euro 1.752 migliaia, e sono costituiti principalmente dal fondo denominato “fondo ripristino beni gratuitamente devolvibili”, pari complessivamente a Euro 1.746 migliaia, in capo alle controllate Adriatica Marina (Euro 1.626 migliaia) ed Adriatica Turistica (Euro 120 migliaia). Tale fondo è necessario a coprire gli eventuali costi di ripristino allo stato originario delle aree relative alle concessioni demaniali. Gli atti di concessione, infatti, prevedono che, alla scadenza delle stesse, le opere erette, complete degli accessori e pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione, restino di assoluta proprietà dello Stato senza che alla concessionaria spetti alcun indennizzo, ferma la possibilità dell’Amministrazione di richiedere la demolizione ed il ripristino della zona al suo stato originario.

#### **M. Debiti commerciali**

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

Descrizione	31.12.2006
(dati in Euro migliaia)	
debiti commerciali non correnti	-
debiti commerciali correnti:	
- verso parti correlate	43
- verso altri	553
<b>Totale</b>	<b>596</b>

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

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

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

## N. Altri debiti

Ammontano a Euro 6.979 migliaia e risultano così suddivisi:

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
debiti verso parti correlate		4.532
altri debiti		2.447
<b>Totale</b>		<b>6.979</b>

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

La voce "altri debiti" risulta così dettagliata:

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
debiti tributari		424
risconti passivi		973
altri		1.050
<b>Totale</b>		<b>2.447</b>

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

I risconti passivi sono così costituiti:

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
su canoni di locazione		939
su altri		34
<b>Totale</b>		<b>973</b>

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

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

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

## O. Posizione finanziaria netta

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

(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
cassa	12
disponibilità liquide	11.965
<b>A. Liquidità</b>	<b>11.977</b>
crediti finanziari verso parti correlate	188
altri crediti finanziari	9.500
strumenti derivati	6
<b>B. Crediti finanziari correnti</b>	<b>9.694</b>
debiti verso banche	1.705
debiti finanziari verso parti correlate	4.200
strumenti derivati	-
<b>C. Debiti finanziari correnti</b>	<b>5.905</b>
<b>D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)</b>	<b>15.766</b>
strumenti derivati	56
<b>E. Crediti finanziari non correnti</b>	<b>56</b>
debiti verso banche	19.996
strumenti derivati	-
<b>F. Debiti finanziari non correnti</b>	<b>19.996</b>
<b>G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)</b>	<b>(19.940)</b>
<b>Posizione finanziaria netta (D + G)</b>	<b>(4.174)</b>

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

### Liquidità

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

### Crediti finanziari correnti

Includono: i) crediti finanziari verso parti correlate per Euro 188 migliaia relativi ad un credito finanziario a breve termine vantato dalla controllata Adriatica Marina, verso Piovesana Holding, società riconducibile ad Eugenio Piovesana divenuto parte correlata a seguito dell'acquisizione da parte di RDM Realty del 100% di Adriatica Turistica; ii) altri crediti finanziari relativi al credito residuo generatosi a seguito della cessione da parte della controllata Adriatica Turistica della partecipazione detenuta in Bibione Terme per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia, di cui

Euro 2.000 migliaia versati dalla controparte alla data di cessione ed i restanti Euro 9.500 migliaia da versare entro il 30 giugno 2007 e garantiti da una fideiussione a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. nell'interesse degli acquirenti (per maggiori dettagli relativi all'operazione si veda quanto descritto nel paragrafo "Principali operazioni del gruppo RDM Realty nel 2006" all'interno della relazione degli Amministratori); e iii) la valutazione al fair value della parte corrente degli strumenti derivati ed in particolare quella relativa alla quota a breve del contratto di Interest Rate Swap. Per maggiori dettagli si veda la successiva nota "P. Strumenti derivati".

### **Debiti finanziari correnti**

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

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

### **Crediti finanziari non correnti**

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

### **Debiti finanziari non correnti**

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

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

Istituto di credito - finanziamento	scadenza	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 60 mesi	totale
(dati in Euro migliaia)					
Banca Intesa S.p.A. - tranche "A"	30.06.2011	-	16.000	-	16.000
Banca Intesa S.p.A. - tranche "B"	30.06.2011	-	4.000	-	4.000
Banca San Biagio S.p.A. - mutuo	30.06.2009	40	84	-	124
Banca Antonveneta - finanziamento	10.01.2008	746	387	-	1.133
<b>Totale</b>		<b>786</b>	<b>20.471</b>	<b>-</b>	<b>21.257</b>

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

## P. Strumenti derivati

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

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

Gli strumenti derivati in essere al 31 dicembre 2006 non hanno intento speculativo. In particolare il contratto IRS soddisfa i requisiti di efficacia previsti dagli IFRS<sup>4</sup> per il trattamento in hedge accounting. Pertanto la relativa variazione del fair value intercorsa tra il 21 giugno 2006 ed il 31 dicembre 2006, pari a Euro 44 migliaia (al netto del relativo effetto fiscale) è stata iscritta nel patrimonio netto come riserva di cash flow hedge.

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

(dati in Euro migliaia)	
<b>riserva di cash flow hedge al 21.06.2006</b>	<b>(71)</b>
accantonamenti	44
rilasci	41
<b>riserva di cash flow hedge al 31.12.2006</b>	<b>14</b>

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

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

<sup>4</sup> Secondo quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'*hedge accounting* solo quando: (i) all'inizio della copertura esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa; (ii) si presume che la copertura sia altamente efficace; (iii) l'efficacia può essere attendibilmente misurata; (iv) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata. Si segnala che al 31 dicembre 2006 tutte le suddette condizioni erano soddisfatte; in particolare il rapporto di efficacia di cui al punto ii) era pari al 121%.

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

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

### Q. Ricavi di vendita

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

### R. Altri ricavi

Ammontano a Euro 3.618 migliaia e risultano così suddivisi:

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
plusvalenza da cessione attività termali		2.470
ricavi diversi		1.148
<b>Totale</b>		<b>3.618</b>

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

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

### S. Costi per servizi

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

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
consulenze		249
spese societarie		62
manutenzioni e utenze		49
assicurazioni		29
controllo interno		5
costi revisione		18
affitti e noleggi		13
spese bancarie		9
collegio sindacale		9
spese generali e amministrative		7
altri		20
<b>Totale</b>		<b>470</b>

La voce "consulenze" include principalmente:

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

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

## T. Costo del personale

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

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Consiglio di Amministrazione		218
personale distaccato		332
personale dipendente		65
<b>Totale</b>		<b>615</b>

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

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

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

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

#### U. Altri costi operativi

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

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
Imposta Comunale sugli Immobili		85
oneri diversi di gestione		48
altri		6
<b>Totale</b>		<b>139</b>

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

#### V. Ammortamenti e Rivalutazioni (Svalutazioni)

Ammontano complessivamente a Euro 162 migliaia e risultano così dettagliati:

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
ammortamenti delle immobilizzazioni materiali		87
ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali		61
svalutazione dei crediti compresi nelle attività correnti		14
<b>Totale</b>		<b>162</b>

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

#### W. Proventi (Oneri) finanziari netti

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

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

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

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

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

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

## Z. Imposte

Ammontano a Euro 622 migliaia e sono così costituite:

	(dati in Euro migliaia)	31.12.2006
imposte correnti		(147)
imposte anticipate		10
imposte differite		(485)
<b>Totale</b>		<b>(622)</b>

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

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

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

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

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

scadenza	perdita fiscale (dati in Euro migliaia)
2007	2.253
2008	5.414
2009	2.630
2010	2.303
2011	3.170
<b>totale</b>	<b>15.770</b>

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

(dati in Euro migliaia)	risultato ante imposte	effetto fiscale teorico	incidenza su risultato ante imposte
<b>base imponibile</b>	<b>2.274</b>	<b>847</b>	<b>37,25%</b>
rilevamento differenze permanenti	(2.470)	(742)	
utilizzo perdite fiscali	(227)	(75)	
altre differenze temporanee	314	117	
<b>imposte correnti in bilancio al 31.12.2006</b>		<b>147</b>	<b>6,47%</b>

#### **AA. Impegni e garanzie concessi a terzi**

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

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

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

#### **AB. Informativa di settore**

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

- "sviluppo immobiliare": attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica;
- "property immobiliare" gestione di attivi immobiliari prevalentemente del settore terziario (logistico, turistico, commerciale e dell'intrattenimento).

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

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

informativa di settore - attività e passività	sviluppo immobiliare	property immobiliare	non allocati	consolidato 31.12.2006
(dati in Euro migliaia)				
Immobilizzazioni materiali	729	11.262	-	11.991
Investimenti immobiliari	25.507	-	-	25.507
Altre Immobilizzazioni immateriali	-	26.179	-	26.179
Rimanenze	35.108	-	-	35.108
Altre attività	11.471	12.187	-	23.658
<b>Totale attività di settore</b>	<b>72.815</b>	<b>49.628</b>	-	<b>122.443</b>
<b>Totale attività consolidate</b>				<b>122.443</b>
Debiti commerciali e altri	1.000	2.375	-	3.375
Altre passività	2.646	11.477	-	14.123
<b>Totale passività di settore</b>	<b>3.646</b>	<b>13.852</b>	-	<b>17.498</b>
Debiti verso banche a altre passività finanziarie	-	-	25.901	25.901
Patrimonio netto	-	-	79.044	79.044
<b>Totale passività e patrimonio netto consolidati</b>	<b>3.646</b>	<b>13.852</b>	<b>104.945</b>	<b>122.443</b>

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

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

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

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

### **20.2.1 Relazione della Società di Revisione**

Si veda l'Appendica A del presente Prospetto Informativo.

### **20.3 Informazioni finanziarie pro-forma**

Il presente Paragrafo include il documento relativo allo stato patrimoniale ed al conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, corredato dalle relative note esplicative, così come approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 24 maggio 2007. Di seguito, inoltre, è riportata la relazione emessa dalla Società di Revisione su tale documento. Per una migliore comprensione dei dati si riportano di seguito lo stato patrimoniale ed il conto economico consolidati al 31 dicembre 2006 confrontati con lo stato patrimoniale ed il conto economico pro-forma:

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Saldi consolidati gruppo RDM Realty PRO-FORMA
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali	11.991	12.026
Investimenti immobiliari	25.507	21.679
Avviamento	-	17.741
Altre Immobilizzazioni immateriali	26.179	26.183
Partecipazioni	-	-
Crediti finanziari verso contollate	-	-
Imposte anticipate	406	406
Strumenti derivati	56	56
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-
Azioni proprie	-	-
Crediti commerciali	-	-
Altri crediti	16	141
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>64.155</b>	<b>78.232</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	35.108	69.531
Crediti commerciali	348	559
Altri crediti	10.849	11.376
Imposte anticipate	-	-
Strumenti derivati	6	6
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-
Azioni proprie	-	-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	-	-
Disponibilità liquide	11.977	7.892
<b>Totale attività correnti</b>	<b>58.288</b>	<b>89.364</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>122.443</b>	<b>167.596</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Patrimonio netto</b>	<b>79.044</b>	<b>79.044</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.996	41.911
Strumenti derivati	-	-
Altri debiti	-	-
Imposte differite	12.198	17.338
Fondo TFR	173	175
Fondi rischi e oneri a lungo	1.752	1.752
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>34.119</b>	<b>61.176</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	1.705	3.073
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali	596	6.433
Altri debiti	6.979	17.870
Imposte correnti	-	-
Fondi rischi e oneri a breve	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>9.280</b>	<b>27.376</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>122.443</b>	<b>167.596</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006</b>	<b>Saldi consolidati gruppo RDM Realty PRO- FORMA</b>
Ricavi di vendita	658	25.822
Altri ricavi	3.618	9.339
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	1.733
Costi per materie prime e servizi	(470)	(22.351)
Costo del personale	(615)	(1.592)
Altri costi operativi	(139)	(1.242)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
Proventi (oneri) atipici	-	(299)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.052</b>	<b>11.410</b>
Ammortamenti	(148)	(1.365)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(14)	(57)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>2.890</b>	<b>9.988</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:	(616)	(1.986)
Proventi da partecipazioni	-	709
Altri proventi (oneri)	-	-
Imposte	(622)	(3.525)
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>1.652</b>	<b>5.186</b>

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

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

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

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro migliaia)	Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006	Saldi consolidati carve-out gruppo VALLOG al 31.12.2006	Aggregato	RETTIFICHE PRO-FORMA				Saldi consolidati gruppo RDM Realty PRO-FORMA
				Acquisizione di VALLOG S.r.l.	Consolidamento proporzionale di BORGO S.r.l.	Rilevazione delle attività e delle passività al fair value e scritture IFRS del gruppo VALLOG	Annullamento della partecipazione di VALLOG S.r.l. in RDM Realty S.p.A.	
<b>ATTIVITA'</b>								
<b>Attività non correnti</b>								
Immobilizzazioni materiali	11.991	39	12.030	-	(4)	-	-	12.026
Investimenti immobiliari	25.507	-	25.507	-	-	(3.828)	-	21.679
Avviamento	-	-	-	-	-	-	17.741	17.741
Altre immobilizzazioni immateriali	26.179	4	26.183	-	-	-	(29.546)	26.183
Partecipazioni	-	-	-	29.546	-	-	-	-
Crediti finanziari verso controllate	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte anticipate	406	-	406	-	-	-	-	406
Strumenti derivati	56	-	56	-	-	-	-	56
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri crediti	16	125	141	-	-	-	-	141
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>64.155</b>	<b>168</b>	<b>64.323</b>	<b>29.546</b>	<b>(4)</b>	<b>(3.828)</b>	<b>(11.805)</b>	<b>76.232</b>
<b>Attività correnti</b>								
Rimanenze	35.108	23.670	58.778	-	(6.323)	17.076	-	69.531
Crediti commerciali	348	211	559	-	-	-	-	559
Altri crediti	10.849	480	11.329	-	47	-	-	11.376
Imposte anticipate	-	-	-	-	-	-	-	-
Strumenti derivati	6	-	6	-	-	-	-	6
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	11.977	247	12.224	(4.332)	-	-	-	7.892
<b>Totale attività correnti</b>	<b>56.288</b>	<b>24.608</b>	<b>82.896</b>	<b>(4.332)</b>	<b>(6.276)</b>	<b>17.076</b>	<b>-</b>	<b>89.364</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>122.443</b>	<b>24.776</b>	<b>147.219</b>	<b>25.214</b>	<b>(6.280)</b>	<b>13.248</b>	<b>(11.805)</b>	<b>167.596</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>								
<b>Patrimonio netto</b>	<b>79.044</b>	<b>3.315</b>	<b>82.359</b>	<b>-</b>	<b>177</b>	<b>8.313</b>	<b>(11.805)</b>	<b>79.044</b>
<b>Passività non correnti</b>								
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.996	11.820	31.816	15.880	(5.785)	-	-	41.911
Strumenti derivati	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte differite	12.198	410	12.608	-	(205)	4.935	-	17.338
Fondo TFR	173	2	175	-	-	-	-	175
Fondi rischi e oneri a lungo	1.752	-	1.752	-	-	-	-	1.752
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>34.119</b>	<b>12.232</b>	<b>46.351</b>	<b>15.880</b>	<b>(5.990)</b>	<b>4.935</b>	<b>-</b>	<b>61.176</b>
<b>Passività correnti</b>								
Debiti verso banche e altri finanziatori	1.705	1.417	3.122	-	(49)	-	-	3.073
Strumenti derivati	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali	596	5.857	6.453	-	(20)	-	-	6.433
Altri debiti	6.979	1.955	8.934	9.334	(398)	-	-	17.870
Imposte correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi e oneri a breve	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>9.280</b>	<b>9.229</b>	<b>18.509</b>	<b>9.334</b>	<b>(467)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.376</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>122.443</b>	<b>24.776</b>	<b>147.219</b>	<b>25.214</b>	<b>(6.280)</b>	<b>13.248</b>	<b>(11.805)</b>	<b>167.596</b>

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

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

## 2. Note esplicative

### Premessa.

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

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

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

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

Vailog è venuta ad esistenza in seguito all'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, avvenuta in data 14 maggio 2007, dell'atto di costituzione mediante conferimento di ramo d'azienda (di seguito "Conferimento") effettuato in data 2 maggio 2007 da parte di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l..

La neocostituita Vailog, beneficiaria del Conferimento, opera nel settore immobiliare svolgendo l'attività di acquisto, permuta, vendita, gestione per conto proprio e di terzi, di beni immobili a destinazione industriale e commerciale, l'attività di promozione e valorizzazione immobiliare e, seppure non in via principale, l'attività di *property management*.

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

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

Borgio S.r.l. (di seguito "Borgio"), alla data del 31 dicembre 2006, è proprietaria di terreni e fabbricati rurali in Agognate (NO) per una superficie totale di 919.975 mq. Le aree sono situate a nord ovest del comune di Novara.

Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l. (di seguito "Castel San Giovanni Immobiliare"), alla data del 31 dicembre 2006, è direttamente proprietaria di un'area a destinazione industriale per una superficie complessiva pari a circa 206.369 mq, situata nel comune di Castel San Giovanni, in provincia di Piacenza.

Società Agricola Pievetta S.r.l. (di seguito "Agricola Pievetta"), società integralmente controllata da Castel San Giovanni Immobiliare, è, alla data del 31 dicembre 2006, direttamente proprietaria di un'area attualmente a destinazione agricola per una superficie complessiva pari a circa 213.444 mq, situata nel comune di Castel San Giovanni e adiacente al polo logistico esistente e ai terreni di proprietà della controllante Castel San Giovanni Immobiliare.

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

Con riferimento a Borgo, si segnala che in data 21 aprile 2006, è stato sottoscritto un accordo tra Vailog e Castel San Giovanni Immobiliare per la cessione a quest'ultima, che ne gestirà il progetto di sviluppo, dell'intera partecipazione detenuta dalla stessa Vailog in Borgo ad un valore pari ad Euro 720 migliaia, di cui Euro 600 migliaia già versati a titolo di caparra. La cessione avverrà a semplice richiesta di Castel San Giovanni Immobiliare e comporterà il passaggio della partecipazione di Vailog in Borgo dall'attuale 100% al 50% per il tramite di Castel San Giovanni Immobiliare.

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

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

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

- a) in data 24 aprile 2007 è stata sottoscritta una lettera di intenti non vincolante tra RDM Realty S.p.A. (di seguito "RDM Realty") e Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. con cui le parti hanno definito i termini di una trattativa in esclusiva volta all'acquisizione del ramo d'azienda di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. oggetto del Conferimento. La suddetta lettera di intenti prevede l'acquisto, in più *tranches*, dell'intero capitale sociale di tale società, ad un prezzo pari ad Euro 29.046 migliaia;
- b) in data 14 maggio 2007 è venuta ad esistenza Vailog in seguito all'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano dell'atto di costituzione mediante il Conferimento effettuato in data 2 maggio 2007 da parte di Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l.;
- c) in data 25 maggio 2007 è stato firmato tra RDM Realty e Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. il contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisizione del 100% di Vailog. L'accordo prevedeva il pagamento in contanti entro la data di sottoscrizione del relativo contratto definitivo del 70% di Vailog (prevista entro il 31 maggio 2007), pari a circa Euro 20.332 migliaia – di cui Euro 2.000 migliaia, versati alla data di sottoscrizione del suddetto contratto preliminare – mentre il residuo 30%, pari a circa Euro 8.714 migliaia verrà acquistato ad insindacabile scelta di RDM Realty, in alternativa in tutto o in parte in contanti ovvero in azioni di nuova emissione, entro il 30 aprile 2008;
- d) in data 31 maggio 2007 è stato stipulato il contratto definitivo per l'acquisizione del 70% di Vailog, con contestuale versamento del conguaglio della parte in contanti del prezzo pattuito pari a Euro 18.332 migliaia;

Il fabbisogno finanziario connesso alla suddetta operazione di acquisizione è stato coperto in parte con liquidità disponibile ed in parte con i mezzi rivenienti da un finanziamento fruttifero per Euro 16.000 migliaia, con scadenza 31 ottobre 2008, erogato in data 31 maggio 2007 da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A..

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

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

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

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

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

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

- a) in data 15 dicembre 2005, Reno De Medici S.p.A., nell’interesse della beneficiaria RDM Realty, ha formulato agli azionisti di Adriatica Turistica una proposta irrevocabile di acquisto del 100% del capitale della stessa, successivamente integrata in data 25 luglio 2006. Il prezzo preliminarmente concordato tra le parti era stato convenuto in Euro 40.000 migliaia, determinato sulla base di un valore degli *asset* pari a Euro 42.000 migliaia e di una posizione finanziaria netta consolidata del gruppo Adriatica Turistica stimata negativa per Euro 2.000 migliaia;
- b) in data 20 ottobre 2006 il consiglio di amministrazione di RDM Realty ha approvato la suddetta acquisizione proponendola all’Assemblea ordinaria e straordinaria dei Soci, rideterminando il prezzo d’acquisto della partecipazione in Euro 38.400 migliaia sulla base di un peggioramento al 30 giugno 2006 della posizione finanziaria netta consolidata del gruppo Adriatica Turistica di Euro 1.600 migliaia. Sempre in pari data si è provveduto alla firma del contratto di compravendita, condizionato al parere dell’Assemblea, ed al versamento di un acconto di Euro 4.000 migliaia.

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

- i) quanto ad Euro 19.200 migliaia in contanti a fronte dell’acquisto del 50% delle azioni di Adriatica Turistica. Si segnala che Euro 15.000 migliaia sono già stati versati a Piovesana Holding ed a Kefalos S.A. azionisti di Adriatica Turistica mentre il saldo di Euro 4.200 migliaia sarà corrisposto entro il 30 settembre 2007;
- ii) quanto ad Euro 19.200 migliaia in azioni di RDM Realty rivenienti da un aumento di capitale liberato a fronte del conferimento del 50% del capitale di Adriatica Turistica da parte dei soci di quest’ultima. Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty del 20 ottobre 2006 ha definitivo in Euro 0,05 il prezzo di emissione delle nuove azioni da

proporre all'Assemblea Straordinaria dei Soci, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo, e quindi in n. 384.000.040 le nuove azioni da emettere a fronte del suddetto conferimento;

- c) in data 30 novembre 2006, l'Assemblea Straordinaria dei Soci di RDM Realty ha approvato le modalità ed i termini della suddetta acquisizione come descritta in precedenza;
- d) in data 5 dicembre 2006, si è perfezionato l'acquisto del 100% di Adriatica Turistica con il versamento di Euro 11.000 migliaia ed il contestuale aumento di capitale, tramite l'emissione di n. 384.000.040 nuove azioni, riservato a Piovesana Holding, azionista di riferimento di Adriatica Turistica, a fronte del conferimento da parte di quest'ultima del 50% del capitale sociale della stessa Adriatica Turistica. Si segnala che residua un debito pari a Euro 4.200 migliaia verso gli acquirenti, che sarà saldato entro il 30 settembre 2007;
- e) in data 28 dicembre 2006, Adriatica Turistica ha ceduto l'intera partecipazione (54,52%) detenuta nella società Bibione Terme S.p.A. (di seguito "Bibione Terme") ad un gruppo di imprenditori locali per un corrispettivo pari a Euro 11.500 migliaia. Gli acquirenti hanno versato al momento della stipula Euro 2.000 migliaia in contanti, mentre il saldo, pari ad Euro 9.500 migliaia è garantito da fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. e sarà pagato entro il 30 giugno 2007.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 del Gruppo RDM Realty, predisposto in accordo con gli *International Financial Reporting Standards* (di seguito "IFRS"), adottati dall'Unione Europea e assoggettato a revisione contabile dalla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 23 marzo 2007;
- bilancio consolidato del gruppo Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. predisposto in accordo con il D.Lgs 127/91 ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) e assoggettato a revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.;
- bilancio *carve-out* del gruppo Vailog al 31 dicembre 2006, ottenuto dal bilancio consolidato del gruppo Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. di cui al punto precedente e predisposto in accordo con i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC, corredato delle relative note esplicative e della relazione della società di revisione, emessa in data 21 maggio 2007;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006 di Adriatica Turistica, predisposto in accordo con il codice civile ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e assoggettato a revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 9 marzo 2007;
- bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006 di Adriatica Marina, predisposto in accordo con il codice civile ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e assoggettato a revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 9 marzo 2007;
- bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006 di S.A.L.T., predisposto in accordo con il codice civile ed i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e assoggettato a revisione contabile dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha emesso la relativa relazione in data 9 marzo 2007.

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

1. le attività e le passività del gruppo Vailog vengono assunte al 100%, in virtù dell'impegno da parte di RDM Realty ad acquisire il restante 30% di Vailog entro il 30 aprile 2008;
2. Il costo dell'aggregazione aziendale derivante dall'acquisizione di Vailog è stato determinato in complessivi Euro 29.546 migliaia, relativi per Euro 29.046 migliaia al prezzo concordato per il 100% di Vailog; e per Euro 500 migliaia ai costi accessori all'operazione stimati.

Si è ipotizzato, infatti, di pagare in contanti l'importo che non è stato corrisposto al *closing* – pari a Euro 8.714 migliaia – relativo al restante 30% di Vailog e non si è proceduto ad effettuare alcuna attualizzazione di detto importo.

Si ricorda, infatti, che RDM Realty, a sua scelta, potrà procedere al pagamento della partecipazione residua o in contanti o grazie ad un aumento di capitale riservato che dovrà essere emesso ad un prezzo minimo per azione pari a Euro 5. Tuttavia, non essendo ancora stati esattamente definiti i termini dell'eventuale aumento di capitale, l'unica strada percorribile tecnicamente per rappresentare l'acquisto della partecipazione residua è stata quella di simulare l'acquisto tramite pagamento in contanti;

3. le attività materiali ed immateriali inerenti le società del gruppo Adriatica Turistica sono state iscritte al *fair value* alla data di acquisizione. Pertanto l'ammortamento delle suddette attività è stato stimato sulla base di tale nuovo valore;
4. la cessione della partecipazione detenuta in Bibione Terme, effettuata nel corso del 2006, e la relativa plusvalenza sono state contabilizzate nel conto economico *pro-forma* in linea con quanto rilevato nel bilancio consolidato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006;

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

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

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

1. la colonna "Saldi consolidati gruppo RDM Realty al 31.12.2006" mostra lo stato patrimoniale consolidato del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2006 predisposto in conformità gli IFRS adottati dall'Unione Europea;
2. la colonna "Saldi consolidati *carve-out* gruppo VAILOG al 31.12.2006" mostra lo stato patrimoniale *carve-out* del gruppo Vailog al 31 dicembre 2006 ottenuto dal bilancio consolidato del gruppo Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. alla medesima data e predisposto in accordo con i principi contabili dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'OIC e riclassificato secondo gli schemi previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea;
3. la colonna "Aggregato" rappresenta la somma algebrica delle precedenti due colonne;
4. la colonna "Acquisizione di VAILOG S.r.l." riflette gli effetti dell'acquisto da parte di RDM Realty della partecipazione in Vailog. Tale acquisto ha originato le seguenti rettifiche *pro-forma*:
  - nella voce "Partecipazioni" è stato iscritto, sulla base delle ipotesi precedentemente descritte, il valore di carico della partecipazione determinato come segue, in accordo a quanto previsto dal "*purchase method*":

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

- nella voce "disponibilità liquide" sono state rilevate i) l'entrata di cassa relativa al finanziamento, pari a Euro 16.000 migliaia, erogato da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. a RDM Realty; e ii) l'uscita di cassa corrispondente al pagamento della componente in contanti del prezzo d'acquisto, pari a Euro 20.332 migliaia;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- adeguamento del valore della plusvalenza iscritta nel bilancio d'esercizio di Adriatica Turistica per la cessione della partecipazione detenuta in Bibione Terme al valore iscritto nel bilancio consolidato di RDM Realty. Tale adeguamento ha comportato una rettifica in diminuzione della voce "Altri ricavi" per Euro 4.366 migliaia. La plusvalenza a livello consolidato, pari a Euro 2.470 migliaia, è stata determinata come la differenza tra il prezzo di cessione ed il *fair value* netto delle attività e delle passività cedute rilevato alla data di cessione;
  - iscrizione della quota di ammortamento delle attività materiali ed immateriali inerenti le società del gruppo Adriatica Turistica determinato sulla base di un costo d'acquisto rappresentato dal *fair value* delle stesse attività materiali ed immateriali alla data di acquisizione (si veda il precedente paragrafo "2.3 Ipotesi di base adottate per la redazione dei Dati pro-forma"). Tale rettifica ha comportato un incremento della voce "Ammortamenti" per Euro 794 migliaia e l'iscrizione del relativo effetto fiscale teorico nella voce "Imposte" per Euro 296 migliaia;
  - l'effetto del consolidamento al 50% secondo il metodo proporzionale della società Borgo ha comportato lo storno i) di ricavi di vendita per Euro 109 migliaia; ii) di costi operativi e ammortamenti per Euro 53 migliaia; e iii) di interessi passivi per Euro 233 migliaia;
  - iscrizione di oneri finanziari per complessivi Euro 766 migliaia, relativi i) per Euro 686 migliaia al finanziamento concesso da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., in relazione all'operazione di acquisizione di Vaillog, determinati sulla base delle effettive condizioni del suddetto finanziamento, come se esso fosse già stato virtualmente erogato al 1 gennaio 2006; e ii) per Euro 80 migliaia agli oneri accessori al suddetto finanziamento rivenienti dalla contabilizzazione dello stesso secondo il metodo del costo ammortizzato. E' stato iscritto nella voce "Imposte" l'effetto fiscale teorico relativo ai suddetti oneri finanziari, pari a Euro 253 migliaia.
6. la colonna "Saldi consolidati gruppo RDM Realty *pro-forma*" evidenzia il conto economico consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2006 come risultato della somma delle precedenti colonne.

### 20.3.1 Relazione della Società di Revisione

Si veda l'Appendice A del presente Prospetto Informativo.

### 20.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

Si segnala che il bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 del Gruppo RDM Realty è stato assoggettato a revisione contabile dalla Società di Revisione che ha emesso la propria relazione, senza rilievi, in data 23 marzo 2007.

Si segnala che i dati consolidati pro-forma al 31 dicembre 2006 del Gruppo RDM Realty sono stati esaminati dalla Società di Revisione che ha emesso la propria relazione in data 25 maggio 2007.

Si segnala che la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2006 del Gruppo RDM Realty è stata oggetto di revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione che ha emesso la relativa relazione, senza rilievi, in data 27 luglio 2006.

## 20.5 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

Il presente paragrafo include il documento relativo al bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2006 redatto in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, così come approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 24 luglio 2006. Di seguito, inoltre, è riportata la relazione emessa dalla Società di Revisione sul suddetto bilancio consolidato intermedio.

### STATO PATRIMONIALE

Valori espressi in migliaia di Euro	30 giugno 2006
<b>ATTIVITA'</b>	
Attività non correnti	
Immobilizzazioni materiali	776
Investimenti immobiliari	24.223
Avviamento	-
Altre Immobilizzazioni immateriali	-
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	-
Imposte anticipate	396
Strumenti derivati	73
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-
Crediti commerciali	-
Altri crediti	-
Attività non correnti destinate alla dismissione	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>25.468</b>
Attività correnti	
Rimanenze	34.876
Crediti commerciali	39
Altri crediti	426
Strumenti derivati	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-
Azioni proprie	-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	-
Disponibilità liquide	263
<b>Totale attività correnti</b>	<b>35.604</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>61.072</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	
Patrimonio netto	18.340
Passività non correnti	

Valori espressi in migliaia di Euro	30 giugno 2006
Debiti verso banche e altri finanziatori	19.472
Strumenti derivati	10
Altri debiti	-
Imposte differite	2.107
Fondo TFR	-
Fondi rischi e oneri a lungo	-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>21.589</b>
Passività correnti	
Debiti verso banche e altri finanziatori	20.879
Strumenti derivati	91
Debiti verso fornitori	149
Altri debiti	24
Imposte correnti	-
Fondi rischi e oneri a breve	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>21.143</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>61.072</b>

## 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	-
Costo Materie prime e servizi	(72)
Costo del personale	(5)
Altri costi operativi	(2)
Proventi (oneri) da attività non correnti destinate alla dismissione	-
Proventi (oneri) atipici	-
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(52)</b>
Ammortamenti	(3)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	-
<b>Risultato operativo</b>	<b>(55)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti	(26)
Proventi da partecipazioni	-
Altri proventi (oneri)	-
Imposte	(15)
<b>Utile (perdita) di periodo ante attività cessate</b>	<b>(96)</b>
<b>Attività operative cessate</b>	<b>-</b>
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(96)</b>

## 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)
<b>Cash Flow da attività operativa [A]</b>	<b>(265)</b>
investimenti	
disinvestimenti	
<b>Cash Flow da attività di investimento [B]</b>	<b>-</b>
variazione debiti bancari a breve e finanziamenti a medio lungo termine	27
<b>Cash Flow da attività di finanziamento [C]</b>	<b>27</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide del periodo [A] + [B] + [C]</b>	<b>(238)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>501</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo</b>	<b>263</b>

## 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 Ciriè 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

I criteri di redazione della situazione patrimoniale consolidata al 30 giugno 2006 e del conto economico relativo al periodo 21 giugno – 30 giugno 2006 sono in linea con i Principi Contabili Internazionali adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006.

Si rimanda pertanto a quanto riportato nel precedente Paragrafo 20.2.

## 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
	<b>Totale</b>	<b>34.876</b>

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
<b>Totale altri crediti correnti</b>	<b>426</b>

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

		<b>30 giugno 2006</b>
		<b>(in migliaia di Euro)</b>
parte corrente		
	attività	
	depositi bancari e cassa	(263)
	strumenti derivati	0
	passività	
	debiti verso banche	20.121
	altri debiti finanziari	758
	strumenti derivati	91
<hr/>		
	indebitamento finanziario netto a breve	20.707
<hr/>		
parte non corrente		
	attività	
	strumenti derivati	(73)
	passività	
	debiti verso banche	19.472
	strumenti derivati	10
<hr/>		
	indebitamento finanziario netto a medio/lungo	19.409
<hr/>		
	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>40.116</b>
<hr/>		

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

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

#### **20.5.1 Relazione della Società di Revisione**

Si veda l'Appendice A del presente Prospetto Informativo.

## **20.6 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.

## **20.7 Ammontare del dividendo per azione**

Alla Data del Prospetto Informativo la Società non ha deliberato la distribuzione di dividendi.

## **20.8 Procedimenti giudiziari e arbitrari**

Alla Data del Prospetto Informativo, non risultano essere pendenti rilevanti procedimenti giudiziari e arbitrari che coinvolgono società del Gruppo.

## **20.9 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.

## **21 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

### **21.1 Capitale azionario**

#### **21.1.1 Capitale azionario emesso**

Il capitale sociale di RDM Realty alla Data del Prospetto Informativo è pari ad Euro 75.636.741,89 rappresentato da n. 22.989.725 azioni ordinarie prive di 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 diritto agli utili.

A fronte dell'Aumento di Capitale Riservato, la Società ha emesso n. 384.000.040 azioni ordinarie RDM Realty (ante Raggruppamento) ad un prezzo di Euro 0,05 ciascuna, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo. Tali Azioni, sottoscritte da Piovesana Holding mediante il conferimento delle n. 625.000 azioni di Adriatica Turistica hanno godimento regolare e sono munite di cedole in corso alla data di emissione ed hanno gli stessi diritti e le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie RDM Realty già in circolazione.

#### **21.1.2 Azioni non rappresentative del capitale**

Alla Data del Prospetto Informativo non esistono azioni della Società non rappresentative del capitale.

#### **21.1.3 Azioni proprie**

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

#### **21.1.4 Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant**

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant.

#### **21.1.5 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 Prospetto Informativo, fatta eccezione per l'aumento di capitale che la Società potrà approvare quale corrispettivo, in alternativa in tutto o in parte ad un pagamento in contanti, per l'acquisto del 30% del capitale sociale di Vailog ai sensi del Contratto Preliminare Vailog, non esistono diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale della Società autorizzato ma non emesso né impegni all'aumento di capitale dell'Emittente.

Per maggiori informazioni in merito all'acquisizione di Vailog si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3, Paragrafi 3.1 e 3.2 del Documento Informativo Vailog.

#### **21.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo RDM Realty**

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale delle società del Gruppo non è stato offerto in opzione, condizionatamente o incondizionatamente, ad alcun soggetto.

### **21.1.7 Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario**

In data 24 luglio 2006, il Consiglio di Amministrazione della Società, in esercizio parziale della delega attribuitagli dall'articolo 5 dello statuto, ha deliberato un aumento di capitale scindibile a pagamento per un importo massimo pari ad Euro 50.000 migliaia. In data 7 settembre 2006 il Consiglio di Amministrazione della Società ha determinato (i) il numero di azioni, (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.

In data 30 novembre 2006, l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato l'Aumento di Capitale Riservato mediante emissione di n. 384.000.040 Nuove Azioni (ante Raggruppamento) del controvalore di complessivi Euro 19.200.002, comprensivo di sovrapprezzo, da liberarsi tramite conferimento in natura, da parte di Piovesana Holding, di n. 625.000 azioni rappresentanti il 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica.

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale della Società è pari ad Euro 75.636.741,89 rappresentato da complessive n. 22.989.725 azioni prive di valore nominale.

Per maggiori informazioni sul capitale sociale dell'Emittente si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 18, Paragrafo 18.1 del Prospetto Informativo.

## **21.2 Atto costitutivo e Statuto**

### **21.2.1 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 quanto segue:

“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.”

### **21.2.2 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.

#### 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](http://www.rdmrealty.it), nonché presso la sede e sul sito internet ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)) 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.

L'art. 12 disciplina la nomina degli amministratori secondo il c.d. voto di lista in modo da garantire (i) la nomina di un amministratore da parte della lista risultata seconda per numero di voti che non sia collegata, neppure indirettamente, con la lista risultata prima per numero di voti e con i soci che hanno presentato o votato la predetta lista e (ii) la nomina di amministratori indipendenti - ai sensi dell'art. 148, terzo comma, del TUF - pari al numero complessivo minimo richiesto dalla normativa di legge pro tempore vigente.

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 e, in caso di parità di voti, è preponderante il voto del Presidente.

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](http://www.rdmrealty.it), nonché presso la sede e sul sito internet ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)) 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 ai sensi dell'art. 148 del TUF e delle relative disposizioni regolamentari attuative 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. La medesima norma prevede inoltre che il sindaco effettivo eletto nella lista di minoranza ricopre l'incarico di Presidente del Collegio Sindacale.

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. 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.

### **21.2.3 Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti**

Tutte le azioni di RDM Realty emesse alla Data del Prospetto Informativo 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 della Società sono liberamente trasferibili. Si segnala, tuttavia, che in data 5 dicembre 2006 Piovesana Holding e la Società hanno stipulato un contratto di lock-up relativo a n. 384.000.040 azioni di RDM Realty (ante Raggruppamento), detenute dalla prima per effetto dell'Aumento di Capitale Riservato. Gli impegni assunti da Piovesana Holding ai sensi del suddetto contratto di lock-up hanno durata pari a 24 mesi dalla data di sottoscrizione dello stesso contratto. Successivamente al decorso di tale periodo di durata, detti impegni di Piovesana Holding continueranno ad avere efficacia per un ulteriore periodo di 12 mesi limitatamente a n. 288.000.030 azioni di RDM Realty (ante Raggruppamento).

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.

#### **21.2.4 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.

#### **21.2.5 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.

Sempre ai sensi dell'art. 8 dello Statuto, 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 o, nel caso la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero 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 ai sensi di legge.

#### **21.2.6 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 che potrebbe avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo di RDM Realty.

**21.2.7 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 che disciplini la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta.

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

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

## 22 CONTRATTI IMPORTANTI

Si fornisce di seguito una sintesi dei principali contratti stipulati dalle società del Gruppo ovvero dal gruppo Reno De Medici e rilevanti per le società del Gruppo nel corso dei due esercizi precedenti la pubblicazione del presente Prospetto Informativo.

### 22.1 Accordo 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'acquisizione dell'intero capitale sociale di Adriatica Turistica. Tale proposta è stata successivamente integrata con scambio di lettere tra RDM Realty e gli azionisti di Adriatica Turistica perfezionatosi in data 25 luglio 2006.

In data 20 ottobre 2006, RDM Realty ha sottoscritto con Piovesana Holding e Kefalos l'Accordo avente ad oggetto l'acquisto, da parte della Società, della partecipazione rappresentante il 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica. In ordine alle modalità dell'acquisto, l'Accordo prevedeva:

- (a) l'impegno, da parte di Piovesana Holding, a sottoscrivere e liberare l'Aumento di Capitale Riservato che prevede un prezzo di emissione delle Nuove Azioni pari ad Euro 0,05 comprensivo di sovrapprezzo, mediante conferimento nella Società di n. 625.000 azioni, rappresentative del 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica;
- (b) l'impegno, da parte di Piovesana Holding, a trasferire alla Società complessive n. 181.452 azioni ordinarie di Adriatica Turistica, rappresentative del 14,6% del capitale sociale della medesima;
- (c) l'impegno, da parte di Kefalos, a trasferire alla Società complessive n. 443.548 azioni ordinarie di Adriatica Turistica, rappresentative del 35,4% del capitale sociale della medesima;

Il prezzo concordato tra le parti per l'acquisizione della totalità del capitale sociale di Adriatica Turistica è stato fissato in complessivi Euro 38.400 migliaia da corrispondersi:

- (a) quanto ad Euro 19.200.002, mediante conferimento a favore della Società di n. 625.000 azioni di Adriatica Turistica, pari al 50% del capitale sociale di quest'ultima, a fronte dell'Aumento di Capitale Riservato;
- (b) quanto ad Euro 19.199.998, mediante pagamento in contanti.

Con riferimento all'importo di cui al punto (b) che precede, alla Data del Prospetto Informativo, è stata versata la somma di Euro 15.000 migliaia, mentre la residua somma di Euro 4.199.998 sarà corrisposta entro il 30 settembre 2007 (per ulteriori informazioni, si rinvia al Documento Informativo Adriatica Turistica).

Per quanto attiene alle modalità di pagamento del prezzo per le n. 625.000 azioni di Adriatica Turistica rappresentanti complessivamente il 50% del capitale sociale della medesima, oggetto di compravendita:

- la somma pari ad Euro 4.000 migliaia - di cui Euro 1.161.293,00 a Piovesana Holding ed Euro 2.838.707,00 a Kefalos - è stata versata a titolo di anticipo in data 20 ottobre 2006;
- la somma pari ad Euro 11.000 migliaia - di cui Euro 3.193.555,00 a Piovesana Holding ed Euro 7.806.445,00 a Kefalos - è stata versata in contanti alla Data di Esecuzione; e
- la somma pari ad Euro 4.199.998,00 - di cui Euro 1.219.357,00 a Piovesana Holding ed Euro 2.980.641,00 a Kefalos - è da versarsi entro il 30 settembre 2007.

A garanzia del pagamento di quanto eventualmente dovuto alla Società, ai sensi degli obblighi di indennizzo previsti dal contratto in esame, per un limite massimo di Euro 4.199.998,00, Piovesana Holding e Kefalos si sono impegnati a procurare, entro il 30 settembre 2007, una garanzia a prima richiesta a favore della Società, rilasciata da un primario istituto di credito.

Per maggiori informazioni al riguardo si veda la Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.2 e Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3 del presente Prospetto Informativo.

## **22.2 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 fondiaria, 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 80.000 migliaia, di cui Euro 50.000 migliaia già corrisposti in contanti, ed Euro 30.000 migliaia 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 fideiussione di Euro 45.000 migliaia 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 32.000 migliaia, oltre l'IVA se dovuta. In data 27 aprile 2006, RED.IM ha corrisposto a Reno De Medici Iberica Euro 32.000 migliaia. 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 11.000 migliaia. 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.

### **22.3 Contratto di cessione delle azioni Bibione Terme ad Abitek S.r.l.**

In virtù di un contratto di acquisizione stipulato in data 28 dicembre 2006, Adriatica Turistica ha ceduto alla società Abitek S.r.l. la titolarità di n. 545.217 azioni rappresentative del 54% circa del capitale sociale di Bibione Terme. Il corrispettivo previsto per tale cessione è pari ad Euro 11.500 migliaia, che Abitek S.r.l. si è impegnata a versare ad Adriatica Turistica in base alle seguenti modalità:

- (i) Euro 2.000 migliaia, corrisposti alla data del 28 dicembre 2006;
- (ii) Euro 9.500 migliaia, da corrispondersi senza interessi entro il 30 giugno 2007.

A garanzia del pagamento del corrispettivo della cessione di cui sopra, Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. ha rilasciato una fideiussione a prima richiesta nell'interesse di Abitek S.r.l. e a favore di Adriatica Turistica, con scadenza al 30 giugno 2007. Come previsto dal contratto in esame, in data 30 giugno 2007, Abitek S.r.l. ha versato ad Adriatica Turistica l'importo di Euro 9.500 migliaia.

### **22.4 Contratto di anticipazione di crediti da cedersi pro solvendo, stipulato tra Adriatica Turistica ed Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.**

In data 18 gennaio 2007, Adriatica Turistica ed Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. hanno stipulato un contratto di anticipazione ai sensi del quale quest'ultima si è impegnata a mettere a disposizione di Adriatica Turistica un affidamento per massimi Euro 9.500 migliaia, da utilizzarsi per anticipazione del credito - derivante dalla cessione di Bibione Terme e garantito da una fideiussione a prima richiesta rilasciata da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. - da cedersi pro solvendo al medesimo istituto di credito. A seguito del versamento da parte di Abitek S.r.l. del saldo relativo alla cessione della partecipazione in Bibione Terme, Adriatica Turistica in data 30 giugno 2007 ha rimborsato la suddetta anticipazione.

## **22.5 Contratto di acquisizione di Fifth Avenue Holding**

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

Il corrispettivo pattuito per l'acquisto della partecipazione pari a circa Euro 8.500 migliaia è stato corrisposto interamente al closing, avvenuto in data 12 febbraio 2007.

I termini dell'accordo tra RDM Realty e BI & DI Real Estate S.p.A. prevedono l'impegno di RDM Realty a sottoscrivere pro-quota eventuali futuri aumenti di capitale, allo stato attuale non previsti nel breve periodo, a fronte di fabbisogni legati a tale iniziativa per un impegno massimo a carico della Società pari a circa Euro 3.800 migliaia, nonché usuali forme di tutela a favore degli azionisti di minoranza, tra cui il diritto di RDM Realty di nominare un proprio rappresentante nel Consiglio di Amministrazione (su un totale di cinque membri) ed un membro supplente del Collegio Sindacale di BI & DI Real Estate S.p.A.. RDM Realty sarà, inoltre, coinvolta nella pianificazione finanziaria e nel controllo di gestione dell'Iniziativa 400 Fifth Realty. Inoltre, le decisioni inerenti ad investimenti diversi da quelli relativi all'Iniziativa 400 Fifth Realty e l'ingresso di nuovi soci e/o cessione di partecipazioni detenute in qualunque società controllata dal Fifth Avenue Holding dovranno essere assunte con il voto favorevole dell'amministratore espressione dell'Emittente.

BI & DI Real Estate S.p.A., che manterrà il controllo di Fifth Avenue Holding ed avrà la responsabilità operativa dell'iniziativa, è un qualificato operatore immobiliare italiano, con ampie esperienze in iniziative di sviluppo immobiliare e di trading sia in Italia, che in Europa orientale e nell'area caraibica (Cuba e Messico).

## **22.6 Contratto per l'Acquisizione Vailog**

In virtù del Contratto Preliminare Vailog, sottoscritto in data 25 maggio 2007 tra Valtidone Immobiliare S.p.A., Vailog VIL, RDM Realty, quest'ultima si è impegnata ad acquisire una partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Vailog, libera ed esente da qualsiasi vincolo quale, a titolo esemplificativo, diritti di pegno, diritti di usufrutto, annotazioni pregiudizievoli, restrizioni o limitazioni ai diritti amministrativi o patrimoniali, diritti di prelazione, altri diritti spettanti a terzi e qualsiasi altro diritto di garanzia, onere o gravame.

Tale contratto prevede, tra l'altro, che tale acquisizione debba attuarsi mediante:

- (i) l'acquisto, con pagamento in contanti, del 70% del capitale sociale di Vailog, verso pagamento di un corrispettivo pari complessivamente ad Euro 20.332 migliaia di cui Euro 2.000 migliaia versati a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del contratto in esame ed Euro 18.332 migliaia alla data di stipulazione del Contratto Definitivo Vailog; e

(ii) l'acquisto della residua partecipazione (pari al 30%) per un corrispettivo pari a Euro 8.714 migliaia. Detto importo verrà corrisposto, ad insindacabile giudizio di RDM Realty, in alternativa in tutto o in parte in contanti, ovvero mediante azioni RDM Realty anche di nuova emissione, il tutto secondo modalità da concordarsi e che potranno prevedere, a titolo meramente esemplificativo, un aumento di capitale tramite conferimento del 30% del capitale sociale di Vailog in RDM Realty ai sensi degli artt. 2440 e 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., entro il 30 aprile 2008. Nell'ipotesi in cui la Società si avvalga della possibilità di pagare tale partecipazione in azioni, ciascuna di esse sarà valorizzata, secondo buona fede ed in modo da realizzare al meglio l'interesse di tutte le parti, ad un prezzo non inferiore ad Euro 5 e non superiore a quello risultante dall'applicazione, secondo la migliore prassi di mercato, dai criteri di cui all'art. 2441, sesto comma, cod. civ..

Ai sensi del Contratto Preliminare Vailog, nell'ipotesi in cui RDM Realty si avvallesse della facoltà di pagare, in tutto o in parte, la partecipazione residua (pari al 30%) nel capitale di Vailog con azioni della medesima RDM Realty, Vailog VIL si impegna a sottoscrivere, nel momento in cui le suddette azioni saranno da questa acquisite, un accordo con cui si impegnerà nei confronti dell'Emittente a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, per un periodo di 24 mesi successivi alla data della loro acquisizione o assegnazione e, quanto al 75% di esse, per un successivo periodo di ulteriori 12 mesi, i suddetti titoli e a mantenere in ogni caso il diritto di voto eventualmente spettante nell'ipotesi in cui tali titoli fossero costituiti in pegno a favore di terzi durante la vigenza di tale impegno di lock up sui titoli. Era inoltre previsto che il Contratto Preliminare Vailog potesse essere risolto nel caso in cui le verifiche sulla situazione patrimoniale di riferimento di Vailog al 30 aprile 2007 (da concludere entro il 30 giugno 2007) avessero evidenziato rettifiche in diminuzione del patrimonio netto superiori a Euro 1 milione. A seguito dello svolgimento di procedure concordate da parte della Società di Revisione non sono emerse differenze negative sulla situazione patrimoniale di riferimento di Vailog.

## **23 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI**

### **23.1 Perizie redatte a supporto della determinazione del prezzo di emissione delle azioni**

L'Aumento di Capitale Riservato è stato deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Società in data 30 novembre 2006 ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, cod. civ. In relazione a tale Aumento di Capitale Riservato, sono state predisposte:

- la relazione illustrativa di cui all'articolo 2441, comma 6, cod. civ., redatta dagli Amministratori di RDM Realty in data 24 ottobre 2006;
- la relazione di stima di cui agli articoli 2343 e 2343-bis del cod. civ., redatta dall'Esperto, Dottor Mario Franco, su incarico del Tribunale di Milano ed asseverata in data 13 ottobre 2006, alla quale è stata successivamente allegata un'attestazione integrativa (con aggiornamento al 30 ottobre 2006), asseverata in data 6 novembre 2006,

ed è stato rilasciato il parere di congruità di cui agli articoli 2441, comma 6, del cod. civ., e 158 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. in data 7 novembre 2006.

Il prezzo unitario delle 625.000 azioni di Adriatica Turistica, complessivamente pari al 50% del capitale sociale della società, acquistate per contanti, è stato convenuto dalle parti in Euro 0,05 cadauna. I criteri adottati per la valutazione delle azioni di Adriatica Turistica sono stati analiticamente descritti nella relazione predisposta dall'Esperto nominato dal Tribunale di Milano ai sensi dell'articolo 2343-bis del cod. civ., allegata al Documento Informativo Adriatica Turistica.

I criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione delle Nuove Azioni sono stati analiticamente indicati nella relazione predisposta dall'Esperto nominato dal Tribunale di Milano ai sensi dell'articolo 2343 del cod. civ. e nella relazione degli Amministratori sulla proposta di Aumento di Capitale Riservato predisposta ai sensi dell'articolo 2441, comma 6, del cod. civ., entrambe allegata al Documento Informativo Adriatica Turistica.

Le relazioni predisposte, rispettivamente, dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., ai sensi del combinato disposto degli articoli 2441, comma 6, del cod. civ., e 158 del TUF, e dall'Esperto nominato dal Tribunale di Milano, ai sensi dell'articolo 2343 del cod. civ., entrambe allegata al Documento Informativo Adriatica Turistica, hanno confermato la congruità del valore delle azioni di Adriatica Turistica oggetto del conferimento rispetto all'Aumento di Capitale Riservato.

La relazione predisposta dall'Esperto ai sensi dell'articolo 2343-bis del cod. civ. ha confermato che il valore delle azioni di Adriatica Turistica oggetto dell'acquisto mediante pagamento di contanti non è inferiore al corrispettivo convenuto per l'acquisto medesimo.

Il Documento Informativo Adriatica Turistica, comprensivo dei relativi allegati, è disponibile presso la sede della Società e la sede di Borsa Italiana nonché sul sito internet della Società [www.rdmrealty.it](http://www.rdmrealty.it).

### **23.2 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.

## 24 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, Piazza degli Affari n. 6:

- (a) Statuto 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;
- (c) Prospetto Informativo di sollecitazione e quotazione relativo all'offerta in opzione di n. 1.645.258.065 azioni della Società, 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;
- (d) Documento Informativo Adriatica Turistica, redatto in conformità all'allegato 3B del Regolamento Emittenti, completo delle relative perizie;
- (e) Relazione semestrale del Gruppo RDM Realty al 30 giugno 2006, corredata dalla relazione della Società di Revisione;
- (f) Delibera dell'Assemblea Straordinaria del 30 novembre 2006 relativa all'Aumento di Capitale Riservato;
- (g) Bilancio di esercizio e consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2006, corredata dalle relazioni della Società di Revisione.
- (h) Relazione della Società di Revisione concernente l'esame dello stato patrimoniale consolidato pro-forma e del conto economico consolidato pro-forma, attestante la ragionevolezza delle ipotesi di base utilizzate per la redazione dei dati pro-forma, la corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché la correttezza dei principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi rilasciata dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. in data 25 maggio 2007.
- (i) Documento Informativo Vailog redatto in conformità all'allegato 3B del Regolamento Emittenti, completo degli allegati.

Gli stessi documenti sono altresì disponibili in formato elettronico sul sito internet della Società [www.rdmrealty.it](http://www.rdmrealty.it)

## **25 INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI**

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 7, Paragrafo 7.1 del presente Prospetto Informativo.

[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 del presente Prospetto Informativo.

## **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 presente Prospetto Informativo.

#### **3.2 Fondi propri e indebitamento**

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.7.

#### **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 nell'operazione.

## **4 INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE**

### **4.1 Descrizione delle Azioni**

Le Nuove Azioni derivanti dall'Aumento di Capitale Riservato sono azioni ordinarie RDM Realty, prive di valore nominale, con godimento regolare e rappresentano il 16,7% circa del capitale sociale dell'Emittente.

Le Nuove Azioni oggetto della procedura di quotazione di cui al presente Prospetto Informativo derivano dall'Aumento di Capitale Riservato deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Società del 30 novembre 2006 e sono negoziabili sul Mercato Expandi esclusivamente a seguito della pubblicazione del presente Prospetto Informativo.

### **4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse**

Le Azioni della Società sono state emesse secondo la legge italiana.

### **4.3 Caratteristiche delle Azioni**

Le Nuove Azioni sono 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 Nuove Azioni sono 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**

La valuta di emissione delle Azioni è l'Euro.

### **4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni**

Le Azioni hanno le stesse caratteristiche ed attribuiscono i medesimi diritti delle azioni in circolazione alla data della loro emissione.

Le Azioni hanno 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 attribuiscono 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, 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 della Società.

#### **4.6 Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni sono state emesse**

L'Assemblea Straordinaria della Società, tenutasi in data 30 novembre 2006, ha deliberato l'Aumento di Capitale Riservato, da sottoscrivere mediante il conferimento, da parte di Piovesana Holding, della partecipazione rappresentante il 50% del capitale sociale di Adriatica Turistica determinando (i) il numero di azioni emesse (ii) il prezzo di emissione di ciascuna azione in Euro 0,05 comprensivo del sovrapprezzo, nonché (iii) il controvalore dell'Aumento di Capitale Riservato pari complessivamente ad Euro 19.200.002,00.

#### **4.7 Data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari**

Alla Data del Prospetto Informativo, le Nuove Azioni sono state emesse.

#### **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 delle Nuove Azioni.

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.

Si segnala che in data 5 dicembre 2006 Piovesana Holding e la Società hanno stipulato un contratto di lock-up relativo a n. 384.000.040 azioni di RDM Realty (ante Raggruppamento), detenute dalla prima per effetto dell'Aumento di Capitale Riservato. Gli impegni assunti da Piovesana Holding ai sensi del suddetto contratto di lock-up hanno durata pari a 24 mesi dalla data di sottoscrizione dello stesso contratto. Successivamente al decorso di tale periodo di durata, detti impegni di Piovesana Holding continueranno ad avere efficacia per un ulteriore periodo di 12 mesi limitatamente a n. 288.000.030 azioni di RDM Realty (ante Raggruppamento).

#### **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**

Le Nuove Azioni sono 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**

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 proprio 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.

## **4.12 Regime fiscale dei dividendi**

### **4.12.1 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.

#### **4.12.2 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 espone 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 dell'84% del loro ammontare(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 16% della plusvalenza realizzata 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.

#### **4.12.3 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.

#### **4.12.4 Imposta di successione e donazione**

L'art. 13 della Legge 12 ottobre 2001 n. 383 ha disposto, tra l'altro, la soppressione dell'imposta sulle successioni e sulle donazioni.

Recentemente l'imposta in commento è stata reintrodotta dalle disposizioni recate dalla Legge n. 286 del 24 novembre 2006, come modificata dalla Legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (Legge finanziaria per il 2007).

Conseguentemente i trasferimenti di azioni per donazione o per altra liberalità tra vivi ovvero in relazione ai trasferimenti per causa di morte sono soggetti all'imposta sulle successioni e donazioni in misura proporzionale.

In relazione al rapporto di parentela o ad altre condizioni sono previste talune esenzioni entro determinati limiti.

## **5 CONDIZIONI DELL'OFFERTA**

Considerate le caratteristiche dell'Aumento di Capitale Riservato, non sussiste alcuna sollecitazione e, pertanto, non vi è alcuna offerta.

## **6 AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE**

### **6.1 Domanda di ammissione alle negoziazioni**

Le azioni dell'Emittente sono attualmente ammesse alla negoziazione sul Mercato Expandi organizzato e gestito da Borsa Italiana. Al riguardo, si segnala che la pubblicazione del presente Prospetto Informativo risulta essere, ai sensi delle previsioni di cui al Regolamento Emittenti, condizione per l'ammissione alle negoziazioni solo delle Nuove Azioni emesse nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato.

### **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, alla Data del Prospetto Informativo non sono previste altre operazioni di sottoscrizione o di collocamento privato di strumenti finanziari della stessa categoria di quelli oggetto del presente Prospetto Informativo.

### **6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario**

Non applicabile.

### **6.5 Stabilizzazione**

Non applicabile.

## **7 POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA**

Considerate le caratteristiche dell'Aumento di Capitale Riservato e l'assenza di sollecitazione, non sussistono possessori di azioni RDM Realty che procedono alla vendita.

## **8 SPESE LEGATE ALL'OFFERTA**

Considerata l'assenza di offerta al pubblico, la Società non sosterrà spese significative.

## **9 DILUIZIONE**

L'Aumento di Capitale Riservato ha prodotto in capo agli azionisti di RDM Realty una diluizione pari a circa 16,703%.

## **10 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI**

Ove indicato, le informazioni contenute nel Prospetto Informativo provengono da fonti terze. L'Emittente conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o sia in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

## **Appendice A – RELAZIONI DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE**

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

## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Al Consiglio di Amministrazione della  
RDM Realty SpA

e

Al Consiglio di Amministrazione della  
Vailog Valtidone Immobiliare Logistica Srl

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

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

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

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

Milano, 21 maggio 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva  
(Revisore contabile)

(ii) Relazione della Società di Revisione al bilancio consolidato della Società al 31 dicembre 2006

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

Agli Azionisti della  
RDM Realty SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della RDM Realty SpA e sue controllate ("Gruppo RDM Realty") chiuso al 31 dicembre 2006. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della RDM Realty SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato della RDM Realty SpA al 31 dicembre 2006 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo RDM Realty per l'esercizio chiuso a tale data

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

Milano, 23 marzo 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva  
(Revisore contabile)

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

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

Al Consiglio di Amministrazione  
della RDM Realty SpA

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

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

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

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

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

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

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella comunicazione 1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
4. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate dalla Società RDM Realty SpA per la redazione dei Prospetti consolidati pro-forma per le Operazioni sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi prospetti siano corretti.

Milano, 25 maggio 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio Piva  
(Revisore contabile)

(iv) Relazione della Società di Revisione alla relazione semestrale della Società al 30 giugno 2006

**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

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)