



RDM REALTY ACQUISTA IL 100% DEL CAPITALE DI VAILOG

Milano, 25 maggio 2007

Si comunica che in data odierna RDM Realty S.p.A. (“**RDM Realty**”), da un lato, e Valtidone Immobiliare S.p.A. (“**Valtidone**”) e Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. (“**Vailog VIL**”), dall’altro lato, hanno sottoscritto un accordo (“**Accordo**”) relativo all’acquisto, da parte di RDM Realty S.p.A., del 100% del capitale sociale di Vailog S.r.l. (“**Vailog**”) società di nuova costituzione nata dal conferimento da parte di Vailog VIL del ramo d’azienda attivo nella promozione, sviluppo ed investimento immobiliare con prevalente vocazione produttivo-logistica

Il prezzo riconosciuto per il 100% del capitale sociale di Vailog è complessivamente pari a Euro 29.046 migliaia. E’ attualmente previsto che il *closing* relativo all’acquisto in contanti del 70% del capitale sociale di Vailog avvenga il 31 maggio 2007, per un controvalore pari a circa Euro 20.332. Il residuo 30% verrà acquistato entro il 30 aprile 2008, per un controvalore pari a circa Euro 8.714 migliaia e verrà regolato, a scelta di RDM Realty, in contanti o tramite un aumento di capitale riservato a Vailog VIL, società riconducibile alla Famiglia Bertola, che dovrà essere emesso ad un prezzo minimo di Euro 5 per azione. RDM Realty, contestualmente alla firma dell’Accordo, ha versato al cedente una caparra confirmatoria pari a Euro 2 milioni.

Le attività oggetto di acquisizione sono riferite ad un gruppo che, dal 2003 ad oggi, è divenuto uno dei principali operatori italiani nel campo della logistica industriale, assumendo una posizione di leadership, avendo sviluppato, costruito e venduto ad investitori istituzionali immobili ad uso logistico (parchi logistici) per un totale di circa 350.000 mq.

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

L’operazione consente di integrare il portafoglio immobiliare di RDM Realty con un *business* già a regime, che ha storicamente mostrato apprezzabili margini reddituali ed una adeguata capacità di generazione di cassa corrente.

Il Gruppo RDM Realty, grazie all’acquisizione, potrà inoltre far leva sull’apprezzabile *know-how* immobiliare del *management* di Vailog, per accrescere la propria capacità di perseguire con efficacia gli obiettivi del Gruppo in tutte le aree di *business* presidiate.

L'acquisto del 70% del capitale Vailog sarà finanziato in parte con mezzi propri e in parte con risorse rivenienti da un finanziamento bancario *committed*, di importo pari a Euro 16 milioni, con scadenza al 31 ottobre 2008, garantito dalle quote della società acquisita.

* * *

1. Il gruppo Vailog

Vailog è una società di nuova costituzione, venuta ad esistenza il 14 maggio del 2007, a seguito del conferimento, da parte di Vailog VIL, del ramo di azienda attivo nella promozione, sviluppo ed investimento immobiliare a prevalente vocazione produttivo-logistica. Tale ramo di azienda include, tra l'altro, le partecipazioni nel capitale sociale di Borgo s.r.l. (100% del capitale) e Castel San Giovanni Immobiliare Logistica s.r.l. (50%), quest'ultima a sua volta titolare del 100% del capitale di Società Agricola Pievetta s.r.l. e S.C. Union Business Consulting s.r.l (società di diritto rumeno) (tali società, congiuntamente a Vailog, il "**Gruppo Vailog**").

Il Gruppo Vailog 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*; esso, dal 2003 ad oggi, è divenuto uno dei principali operatori italiani nel campo della logistica industriale, assumendo una posizione di leadership, avendo sviluppato, costruito e venduto ad investitori istituzionali immobili ad uso logistico (parchi logistici) per un totale di circa 350.000 mq.

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

Il capitale di Vailog fa interamente capo a Vailog VIL, a sua volta controllata da Valtidone, società il cui controllo è interamente riconducibile alla famiglia Bertola.

La situazione economico-patrimoniale consolidata del Gruppo Vailog al 31.12.2006 – elaborata sulla base dei dati tratti con la metodologia del *carve-out* dal bilancio consolidato della conferente Vailog VIL alla medesima data - evidenzia ricavi consolidati dell'esercizio 2006 pari a circa Euro 21,3 milioni, un margine operativo lordo pari a circa Euro 7,3 milioni ed un utile netto pari a circa Euro 3,7 milioni. La posizione finanziaria netta pro-forma al 31 dicembre 2006 risulta negativa per circa Euro 7,2 milioni.

2. I principali termini dell'operazione di acquisizione

- Impegno di RDM ad acquistare da Vailog VIL una partecipazione pari al 70% del capitale sociale di Vailog (la "**Partecipazione di Controllo**") entro il 31 maggio 2007 e, la residua partecipazione pari al 30% del capitale (la "**Partecipazione Residua**") entro il 30 aprile 2008;

- Prezzo della Partecipazione di Controllo pari a circa Euro 20.332 migliaia, di cui Euro 2.000 migliaia, già corrisposti a titolo di caparra confirmatoria in data odierna ed il saldo di circa Euro 18.332 migliaia da corrispondere al *closing*.
- Prezzo per l'acquisto della Partecipazione Residua pari ad Euro 8.714 migliaia, da corrispondere - a scelta di RDM Realty - in contanti o in tutto o in parte in azioni ordinarie RDM Realty, di nuova emissione da assegnarsi a VAilog VIL secondo modalità che verranno concordate tra le parti e valorizzate ad un prezzo non inferiore ad Euro 5 per azione, con impegno di lock-up da parte di Vailog VIL sul 100% di tali azioni per i primi 24 mesi e sul 75% delle stesse per i 12 mesi successivi;
- Altre usuali previsioni, in linea con la prassi di mercato per operazioni simili, tra cui dichiarazioni e garanzie di Valtidone e Vailog VIL a favore di RDM Realty, con obblighi solidali di indennizzo senza massimali; facoltà di recesso dall'Accordo, a favore di entrambe le parti, esercitabile in presenza di eventi di portata eccezionale entro il 31 maggio 2007 o qualora le verifiche sulla situazione patrimoniale di riferimento di Vailog al 30 aprile 2007 (da concludere entro il 30 giugno 2007) dovessero comportare rettifiche in diminuzione superiori a Euro 1 milione.

* * *

In relazione all'operazione sopra descritta, RDM Realty predisporrà e diffonderà al pubblico il documento informativo di cui all'art. 71 del Regolamento Consob n. 11971/1999.

* * *

RDM Realty S.p.A. è una società immobiliare 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 (logistica, turismo, commerciale e dell'intrattenimento).

Data di inizio delle negoziazioni: 22 giugno 2006.
Listing Partner della quotazione: Intermonte SIM S.p.A.

* * *

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

RDM Realty
Guido Vigorelli
Tel.: 02 76011432 - Fax: 02 76000390
E-mail: investor.relations@rdmrealty.it

carlobruno&associati
Daniele Pinosa
Tel.: 02 89055101 - Fax: 02 89055112
E-mail: d.pinosa@carlobrunoassociati.com